

Bestemmingsplan
Centrumplan Hoogwoud 2015
Gemeente Opmeer
Vastgesteld



Bestemmingsplan

Centrumplan Hoogwoud 2015

Gemeente Opmeer

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04449.068596_6
Datum:	November 2015
Planidentificatienummer:	NL.IMRO.0432.CentrumHoogwoud.-VA01
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Wijnand Freeling namens AV Investments De heer Willem Tuk
Projectteam BRO:	Jochem Visser, Piet Zuidhof, Wim de Ruiter, Esther de Graaf
Concept:	juni 2013
Voorontwerp:	oktober 2014
Ontwerp:	juni 2015
Vaststelling:	5 november 2015
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	HH 4
Beknopte inhoud:	-

Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
telefoon: 020 506 19 99
e-mail: amsterdam@bro.nl
www : bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Opzet en techniek	8
1.5 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk en regionaal beleid	23
3. PLANGEBIED	29
3.1 Situatiebeschrijving	29
3.2 Ruimtelijke analyse	29
3.3 Functionele analyse	31
3.3.1 Verkeer	31
3.3.2 Parkeren	34
3.3.3 Voorzieningen	35
3.4 Ruimtelijke inpassing	37
4. MILIEU EN WAARDEN	45
4.1 Bodem	45
4.2 Akoestiek	46
4.3 Bedrijven en milieuzonering	48
4.4 Externe veiligheid	50
4.5 Luchtkwaliteit	53
4.6 Water	57
5. NATUUR EN ECOLOGIE	63
5.1 Wetgeving en beleid	63
5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden	64

6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	67
6.1 Wetgeving en beleid	67
6.2 Aanwezigheid archeologisch waarden en verwachtingen	69
6.3 Aanwezigheid cultuurhistorische waarden en verwachtingen	71
7. JURIDISCHE PLANOPZET	73
7.1 Algemeen	73
7.2 Systematiek van de planregels	73
7.2.1 Inleidende regels	73
7.2.2 Bestemmingsregels	74
7.2.3 Algemene regels	76
7.2.4 Overgangs- en slotregels	76
7.3 Beschrijving per bestemming	77
7.3.1 Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen	77
7.3.2 Centrum	77
7.3.3 Detailhandel	77
7.3.4 Water	78
7.3.5 Verkeer	78
7.3.6 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)	78
8. UITVOERBAARHEID	79
8.1 Inleiding	79
8.2 Economische uitvoerbaarheid	79
8.2.1 Financieel economische haalbaarheid	79
8.2.2 Verhaal van de kosten	79
8.3 Handhavingsaspecten	79
9. PROCESGANG	81
9.1 Reacties vooroverleg en inspraak	81

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Luchtkwaliteitonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7: Ontwikkelingsmogelijkheden en stedenbouwkundige visie centrum

Bijlage 8: Aanvullende veiligheidsrapportage

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek tankstation AVIA

Bijlage 10: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 11: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2007 heeft BRO in opdracht van de gemeente Opmeer een gebiedsgerichte visie opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Hoogwoud. In genoemde visie is veel aandacht besteed aan drie belangrijke locaties binnen het centrum. Het betreft de locatie van de Aldi supermarkt aan de westkant van het dorp, de locatie van de Spar supermarkt in het centrum en de locatie van een onbemand AVIA tankstation en het woonhuis aan de oostkant van Hoogwoud. Laatstgenoemde locatie is gesitueerd op de hoek van de Herenweg en de Oosterboekelweg.

Naar aanleiding van de door BRO opgestelde gebiedsgerichte visie heeft AV Investments - onderdeel van Blauwe Tulp B.V. - BRO verzocht om de (her)ontwikkeling van de locatie van het tankstation nader uit te werken. De gewenste ontwikkeling van de tankstation locatie bestaat onder andere uit verplaatsing van de Aldi supermarkt naar een locatie aan de Oosterboekelweg, alsmede de ontwikkeling van een nieuw tankstation en een winkel/woongebouw op de hoek van de Oosterboekelweg / Herenweg. Om dit mogelijk te maken moet het tankstation verplaatst worden. De komst van extra functies zoals bijvoorbeeld kleinschalige horeca, detailhandel en wonen hebben het doel het centrum van Hoogwoud te markeren én te verlevendigen. De geplande ontwikkeling omvat maximaal 6 woningen, 450 m² bvo commerciële ruimte voor kleinschalige detailhandel, een supermarkt (ca. 1.415 m² bvo) en verplaatsing en vernieuwing van het al aanwezige tankstation, inclusief een wasstraat en wascabines.

1.2 Plangebied

Voorliggende bestemmingsplan betreft de huidige locatie van het onbemande Avia tankstation plus een woonhuis met bijgebouwen aan de oostkant van Hoogwoud. Deze locatie is gesitueerd op de hoek van de Herenweg en de Oosterboekelweg in Hoogwoud. Voorts betreft het een grondstuk dat achter dit pand is gelegen. Dit perceel loopt tot aan een groot parkeerterrein, behorende bij het aan de overzijde van de Oosterboekelweg gelegen tuincentrum De Boet.



Figuur 1. Gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt

1.3 Vigerende plannen

Ter plaatste van het bebouwde deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek'. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie een bedrijfsbestemming. Ter plaatse van (een deel van) het onbebouwde deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014'. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie een agrarische bestemming.



Figuur 2. Vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opzet en techniek

Het bestemmingsplan wordt opgezet volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht zijn geworden. De gemeente maakt haar bestemmingsplannen in digitaal raadpleegbare vorm. De plannen zijn ook beschikbaar in boekvorm met kaarten in drukwerk. Het plan is als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het plan kan derhalve in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

De opzet van de verbeelding en de planregels is volgens de nieuwe gemeentelijke standaard, die aansluit bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het maken van gestandaardiseerde, digitale plannen, is op grond van de Wet ruimtelijke ordening, per juli 2010 verplicht

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Hoogwoud' bestaat uit 9 hoofdstukken. Volgend op de inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader op verschillende schaalniveaus. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied. Het vierde hoofdstuk besteedt aandacht aan verschillende milieuaspecten, waaronder de waterhuishouding, de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de bestaande natuurwaarden en hoofdstuk 6 beschrijft de in het plangebied voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. Vervolgens geeft hoofdstuk 7 een beschrijving van de juridische planopzet. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan en tenslotte gaat hoofdstuk 9 in op het participatie- en het communicatietraject.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen worden de beleidskaders op deze verschillende schaalniveaus beschreven. Sectoraal beleid, zoals externe veiligheid, cultuurhistorie en flora en fauna wordt beschreven bij de behandeling van de afzonderlijke (milieu)thema's.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- De Nota Ruimte;
- De Structuurvisie Randstad 2040;
- De Nota Mobiliteit;
- De Mobiliteitsaanpak;
- De Structuurvisie voor de Snelwgomgeving.

Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale, intergemeentelijke schaal.

2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van het Barro zal de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid komen te vervallen.

De inwerkingtreding van de Amvb vindt gefaseerd plaats. Een eerder ontwerp Amvb Ruimte is in 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer aangeboden en met de Tweede Kamer besproken. Ook is het traject van advisering door de Raad van State doorlopen. Een beperkt aantal onderdelen uit het eerdere ontwerp is opgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

Deze onderdelen worden nu definitief vastgesteld. Het betreft de onderdelen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.



Figuur 3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toets trede 1:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt onder andere de verplaatsing van een bestaande supermarkt van 720 m² mogelijk. De ontwikkeling van het terrein tot kleinschalige detailhandel (450 m²) met wonen kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). Het plan maakt een uitbreiding mogelijk van het aantal m² bvo aan supermarkt tot ca. 1415 m², zodat deze als volwaardige supermarkt kan functioneren. In Hoogwoud en omgeving bestaat een actuele behoefte aan een dergelijke ontwikkeling. De nieuwbouw heeft geen gemeente overschrijdende effecten en het onderhavige bestemmingsplan is een uitvoering van de regionale detailhandelsvisie West-Friesland. Hierin staat beschreven dat detailhandelsstructuur moet aansluiten bij de regionale winkelstructuur, ruimte geeft aan dynamiek in de aanbod en vraagontwikkeling in de detailhandel, een gezond economisch vooruitzicht biedt voor ondernemers en beantwoordt aan de vraag van de consument. De behoefte is aangetoond in stukken die ten grondslag

liggen aan deze visie¹. Gelijktijdig met de vestiging van de nieuwe supermarktllocatie wordt de oude supermarktllocatie gesloten. In deze vroegere locatie was geen sprake van uitbreidingsmogelijkheden en was de supermarkt gevestigd in een bedrijfspand op een bedrijventerrein. De nieuwe situatie voorziet in een modern supermarktllocatie met dito voorzieningen, zoals een ruime parkeerplaats en goede ontsluitingsmogelijkheden.

Nu sprake is van een actuele (regionale) behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Toets trede 2:

Het plangebied ligt in het centrum van Hoogwoud, deels binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de herontwikkeling van het plangebied is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden. In het verleden was hier reeds een tankstation aanwezig. Binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Hoogwoud is er geen geschikte ruimte voor een pand dat een supermarkt kan vestigen met een dergelijke oppervlakte. Zo een pand pas qua maat en schaal niet binnen (het centrum van) de kern Hoogwoud. De noodzaak van het behoud van de supermarkt is hiervoor aangetoond. Om die reden is gezocht naar een locatie voor de nieuwe supermarkt die zo bereikbaar mogelijk is, en zo min mogelijk impact heeft op het landschap en de waarden van Hoogwoud. Langs de Oosterboekelweg ligt een aantal panden met een maat een schaal die afwijkend zijn (groter) van het overgrote deel van de bebouwing binnen de kern Hoogwoud. Door de nieuwe supermarkt tegenover deze panden te situeren, past het nieuwe pand bij de maat en schaal van dit 'subgebied' en hoeft de kern van Hoogwoud niet te worden aangetast. Doordat zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing wordt gebouwd, wordt het buitengebied zo min mogelijk aangetast.

Toets trede 3:

De voorgenomen locatie ligt voor een deel binnen en voor een deel buiten bestaand stedelijk gebied; de vraag of trede 3 dient te worden doorlopen is daarmee arbitrair. Om hier toch in tegemoet te komen is trede 3 toch benoemd. De locatie is goed ontsloten via de Oosterboekelweg en Herenweg, en ligt direct aangesloten bij de woongebieden c.q. het woongebied van Hoogwoud, waardoor bereikbaarheid met de auto, te voet en/of per fiets eenvoudig is te realiseren. Ook het expeditieverkeer kan op een goede wijze worden afgewikkeld op de locatie.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele (regionale) behoefte, kan deels worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en kan goed worden ontsloten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹Hoogwoud, ontwikkelingsmogelijkheden en stedenbouwkundige visie centrum, BRO, januari 2008

2.3 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft diverse nota's en visies die het strategisch beleidskader van de provincie vormen. De belangrijkste uitgangspunten uit deze nota's zijn in deze paragraaf uiteengezet.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is vastgesteld op 21 juni 2010. De provincie Noord-Holland geeft in haar Structuurvisie aan op welke wijze zij de komende 30 jaar de ruimte in de provincie wil benutten.

De provincie Noord-Holland wil dat er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is waar het gaat om de Noord-Hollandse economie. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkeling door bestaande werk- locaties te intensiveren en herstructurering te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik moeten worden gezocht naar nieuwe locaties. Deze nieuwe locaties zijn niet alleen nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze locaties ruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. Het is belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terechtkomen, zodat zij optimaal gefaciliteerd kunnen worden. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur moeten in orde zijn. Bij het bepalen van de plaats van nieuwe werklocaties is de infrastructuur waar mogelijk niet volgend, maar sturend.

De voor Opmeer en omgeving relevante ambities en doelen komen op het volgende neer:

- De provincie Noord-Holland streeft naar klimaatbestendige ruimtelijke ordening. Ruimtelijke functies worden waar nodig aan het veranderende grondwaterpeil en de veranderende waterkwaliteit aangepast. Ook het opwekken van duurzame energie op eigen grondgebied is een belangrijk onderdeel van klimaatbestendige ruimtelijke ordening van de provincie.
- In het noorden van de provincie blijven de voorzieningen toegankelijk en bereikbaar, ondanks een afname van de (beroeps)bevolking.
- Woningen worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd; door verdichting, het benutten van stationslocaties en knooppunten en ondergronds bouwen is het stedelijk gebied optimaal in gebruik.

De provincie bewaakt de kwaliteit van de ruimte in Noord-Holland en zet zich in voor onder andere bovengenoemde punten. De provincie kan faciliteren bij projecten waar bovenstaande aspecten een rol spelen. Om bijvoorbeeld gemeenten te ondersteunen bij stedelijke verdichting wil de provincie Noord-Holland hulp bieden door het beschikbaar stellen van kennis en procesondersteuning. Dit betekent een verbrede inzet van de huidige Taskforce Ruimtewinst.

De herontwikkeling van het centrum van Hoogwoud draagt bij aan het op peil houden van voorzieningen in Noord-Holland Noord. Het plan is een goed voorbeeld van verdichting en intensivering in binnenstedelijk gebied.

Provinciale ruimtelijke verordening

De verordening is opgesteld, omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de Structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.



Figuur 4. Ligging plangebied ten opzichte van Bestaand Bebouwd Gebied (roze arcering)

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt voor een deel buiten bestaand bebouwd gebied (zie figuur 4.) Voor de delen die binnen bestaand bebouwd gebied vallen geldt dat een bestemmingsplan kan voorzien in realisering van nieuwe stedelijke functies voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Inbreiding en herontwikkeling passen binnen dit gebied.

Buiten bestaand bebouwd gebied kunnen ontwikkelingen plaats vinden wanneer:

- a. de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd en;
- c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen (dit betreffen ruimtelijke kwaliteitseisen).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een supermarkt mogelijk. Het huidige pand waarin de desbetreffende supermarkt (een Aldi) met een oppervlakte van 720 m². De kwaliteit van dit pand is onder de maat: qua ruimtelijke kwaliteit als functionele kwaliteit. In paragraaf 3.4 wordt hier verder op ingegaan. Hieruit blijkt dat het nodig is om uit te breiden. Om deze reden wordt er juridisch – planologische ruimte geschapen waarmee deze uitbreiding kan worden gefaciliteerd.

Binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Hoogwoud is er geen geschikte ruimte voor een pand dat een supermarkt kan vestigen met een dergelijk oppervlak. Zo een pand pas qua maat en schaal niet binnen (het centrum van) de kern Hoogwoud. De noodzaak van het behoud van de supermarkt is hiervoor aangetoond. Om die reden is gezocht naar een locatie voor de nieuwe supermarkt die zo bereikbaar mogelijk is, en zo min mogelijk impact heeft op het landschap en de waarden van Hoogwoud. Langs de Oosterboekelweg ligt een aantal panden met een maat en schaal die afwijkend zijn (groter) van het overgrote deel van de bebouwing binnen de kern Hoogwoud. Door de nieuwe supermarkt tegenover deze panden te situeren past het nieuwe pand bij de maat en schaal van dit 'subgebied' en hoeft de kern van Hoogwoud niet te worden aangetast. Doordat zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing wordt gebouwd, wordt het buitengebied zo min mogelijk aangetast. Uit figuur 4 blijkt namelijk dat het plangebied voor het overgrote deel ligt ingesloten door bestaand bebouwd gebied. Namelijk door de lintbebouwing en De Boet inclusief parkeerterrein. Onderdeel c. wordt uitgebreid behandeld in paragraaf 3.3.

Weidevogelleefgebied

De ontwikkeling ligt deels binnen een weidevogelleefgebied, waarbij in de verordening wordt aangegeven dat de mogelijkheid van nieuwe bebouwing hierbinnen in principe is uitgesloten. In afwijking van deze bepaling kan het bestemmingsplan wel voorzien in bebouwing en aanvullende voorzieningen indien dit geschiedt ten behoeve van een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend, dan wel een ingreep betreft die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. Aanvullend biedt de verordening de mogelijkheid om ontwikkelingen te compenseren. Voor de ontwikkeling van de Aldi is geen alternatieve locatie voorhanden; daarnaast kan worden gesproken van een (groot) openbaar belang, de supermarkt voorziet in een dagelijkse behoefte voor de inwoners van Hoogwoud. Tenslotte kan worden geconcludeerd dat vanwege de ligging van het terrein geen

sprake is van een netto verstoring van het weidevogelleefgebied; het terrein is door haar ligging naast een druk bezocht parkeerterrein en direct aan de openbare weg geen locatie waar weidevogels zich thuis voelen, dan wel nestelen of foerageren. Door de positie van de Aldi (met een gesloten achterzijde zonder toegankelijkheid) zal zelfs sprake zijn van een verbeterde situatie in het gebied direct ten noorden van de ontwikkeling.

Motivering Nut en Noodzaak bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied

Het realiseren van woningen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied dient volgens de Verordening Ruimte verantwoord te worden. De verordening van Noord-Holland stelt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (dat is het gebied buiten bestaand bebouwd gebied). Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen mits een drietal zaken wordt gemotiveerd:

1. Motivering vanuit woningbouwbehoefte (artikel 13 lid 2 sub a en b)
De noodzaak van nieuwe woningbouw wordt aangetoond aan de hand van de relevante provinciale en regionale beleidsdocumenten. Dit betreffen de provinciale woonvisie 2010-2020 en de door GS en regiogemeenten vastgestelde actieprogramma's. Ook moet het in overeenstemming zijn met de GS vastgestelde woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose.
2. Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG (artikel 13 lid 2 sub c)
Er wordt aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.
3. Verantwoording landschappelijke inpassing (artikel 13 lid 2 sub d en artikel 15)
Er wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied in acht wordt genomen. Deze ruimtelijke kwaliteitseis is beschreven in artikel 15 van de PRV.

De verantwoording landschappelijke inpassing wordt behandeld in paragraaf 3.4 van de toelichting. In de komende alinea's wordt de motivatie ten aanzien van punten 1 en 2 gegeven.

Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn in de woonvisie geconcretiseerd in opgaven aan de regio. Onderstaande tabel geeft hier een samenvatting van.

Provinciale speerpunten woonbeleid			
	1. Afstemming vraag en aanbod	2. Voorzieningen in de woonomgeving	3. Duurzaamheid
Demografisch a. Verrijding b. Ontgroening c. Afnemende groei	Gevarieerd en kwalitatief goed aanbod voor senioren en zorgvragers Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren Ouderen stimuleren langer in huidige woning te blijven wonen	Leefbaarheid kleine(re) kernen borgen	
Maatschappelijk a. Individualisering & differentiatie b. Extramuralisering in de zorg c. Bewustwording klimaatproblematiek	Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen Stimuleren wonen boven winkels	Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers	Stimuleren energietaatregelen in bestaande bouw en nieuwbouw Stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie
Woningmarkt in crisis a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardedaling vastgoed	Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven / consument centraal		

Figuur 5. Provinciale speerpunten woonbeleid

De opgaven voor de regio bestaan uit kwalitatieve einddoelen, zoals de leefbaarheid van kleinere kernen borgen, ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen en algemeen geformuleerde opgaves, zoals het flexibel omgaan met de woningbouwopgaven/ consument centraal stellen, stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie. De woonvisie bevat niet direct een toetsingskader waarop woningbouwplannen kunnen worden beoordeeld. Als tussenstap van het planvoornemen en de provinciale woonvisie zijn de hier verwoorden speerpunten voor elke gemeente vertaald in het gemeentelijk beleid. De gemeente Opmeer heeft de beschikking over een gemeentelijke Woonvisie, deze is echter niet opgesteld naar aanleiding van de provinciale woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ziet toe op de periode 2005 – 2015, een periode die aflopend is.

In de provinciale woonvisie is verder de werkwijze vastgelegd op welke manier de speerpunten van het woonbeleid worden gerealiseerd. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten, corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's).

Conform de woonvisie zullen de RAP's jaarlijks worden gemonitord. Het gaat zowel om kwantitatieve als om kwalitatieve monitoring. De provincie kijkt niet alleen terug in de monitor, maar wil ook een vooruitblik geven. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten.

Doorwerking plangebied

De woonvisie is verder uitgewerkt in het Regionaal Actieprogramma en de Monitor Woningbouw 2014. De betekenis voor het planvoornemen werkt ook hierin door.

Regionaal actieprogramma West-Friesland 2011 – 2015 (RAP)

In het RAP wordt ingegaan op het kwantitatieve en kwalitatieve programma dat de gemeentes in de regio West-Friesland hebben afgesproken.

- *Kwantitatief*

Het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland blijft uitgangspunt in combinatie met een (relatief gering) positief migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale taakstelling van gemiddeld 960 nieuwbouwwoningen per jaar voor de periode 2011 t/m 2015 (er wordt een bandbreedte gehanteerd van 800 – 960 woningen per jaar). De geplande realistische woningbouwproductie die de gemeente Opmeer heeft ligt op gemiddeld 59 woningen per jaar.

- *Kwalitatief*

Door maatschappelijke ontwikkelingen neemt de vraag naar wonen met een verzorgingshuiszorg af en de vraag naar verzorgd wonen en overige geschikte huisvesting voor senioren toe. Dit hangt samen met een sterke stijging van het aantal en aandeel senioren in de regio in de periode 2011-2020. Ten opzichte van 2011 zijn er in 2020 48% meer huishoudens van 65-74 jaar en 46% meer huishoudens van 75 jaar en ouder. De komende jaren investeert de regio daarom flink in het realiseren van voor senioren (in de toekomst) geschikte woningen en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad door middel van het zogenaamd opplussen van woningen. De komende jaren moet ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt zijn voor bewoning door senioren.

Naast geschikte woningen voor senioren is het van belang dat er voldoende aanbod is van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan wijksteunpunten van waaruit zorg- en welzijnsdiensten worden aangeboden. Ditzelfde geldt voor de nabijheid van openbaar vervoer en de beschikbaarheid van winkelveorzieningen voor de dagelijkse boodschappen.

De hierboven aangehaalde taakstelling kan om kwalitatieve redenen niet uitsluitend binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. De regio ontkomt er daarom niet aan om op beperkte schaal buiten BBG te bouwen. Deze kwalitatieve redenen zijn onder andere:

- de leefbaarheid van stad en platteland;
- het in stand houden van voldoende groen/blauw in de gemeente de nodige te handhaven groenvoorzieningen in de stad;
- concentratie van woningbouw bij OV verbindingen;
- voldoen aan de lokale marktvraag.

Monitor Woningbouw 2014

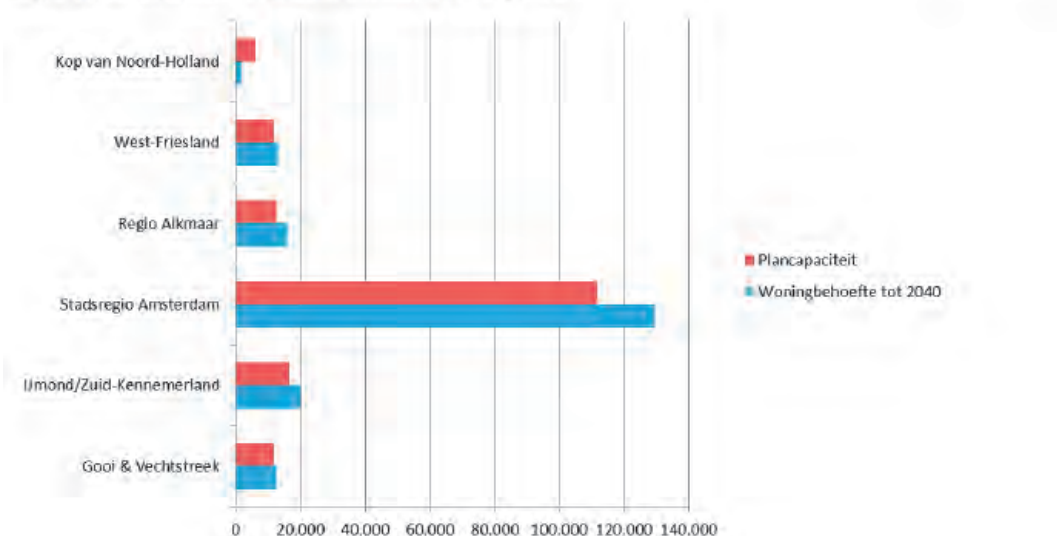
Om inzicht te krijgen in de Noord- Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de woningbouwmonitor uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven, nu en in de toe-

komst. In de rapportage 'monitor woningbouw 2014' zijn de voortgang en afspraken voor de regio West-Friesland in beeld gebracht.

Uit de monitor Woningbouw 2014 blijkt dat de productie in West-Friesland achter blijft ten opzichte van de woningbehoefte. Dit betekent dat de druk op de regio toeneemt.

	Woningbehoefte 2013-2020	Woningbehoefte 2013-2030	Woningbehoefte 2013-2040	Plancapaciteit	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	2.200	3.500	1.700	6.000	3.000	2.900
West-Friesland	6.100	11.800	12.900	11.700	5.000	6.800
Regio Alkmaar	6.600	13.200	15.800	12.500	9.900	2.600
Stadsregio Amsterdam	45.000	93.300	129.800	111.800	41.400	70.400
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.000	15.600	20.000	16.600	2.600	11.000
Gooi & Vechtstreek	4.300	10.400	12.500	11.800	2.400	9.400

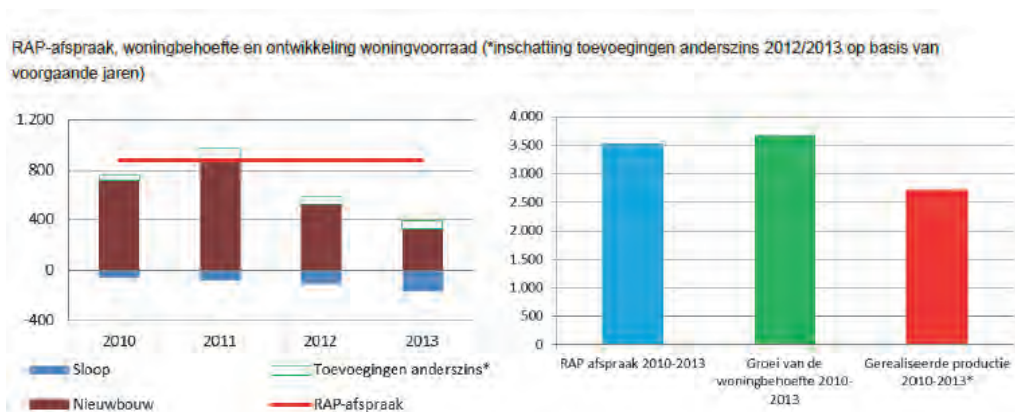
Figuur 14: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit



Figuur 6 Woningbehoefte en plancapaciteit.

Qua type woningen blijkt dat, in Noord-Holland Noord, het aandeel appartementen in plannen lager is dan de vraag. Sinds de crisis is de daling in de productie van grondgebonden- en koopwoningen groter dan die van appartementen en huurwoningen. Een hoog aandeel appartementen in plannen is hierdoor in stedelijke centra en dorpskernen waarschijnlijk geen probleem.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in West-Friesland is de afgelopen jaren afgenomen. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is afgenomen, waarbij de verwachting is dat ook in 2015 de productie achterblijft. De achterstand op de afspraken die gemaakt zijn ligt zo rond de 1.000 woningen. De productie is ook lager dan de berekende groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningbouw in de regio op loopt.



Figuur 7. RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad

Doorwerking plangebied

- kwantitatief

Het plan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 6 woningen. Ter plaatse wordt een woning gesloopt. Een netto uitbreiding derhalve van maximaal 5 woningen. De gemeenten in Westfriesland hebben in 2011 de kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. Op 13 maart 2012 hebben de gemeenten het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aangeboden. Dit regionaal actieprogramma verwijst voor de regionale afstemming van woningbouwprojecten naar de Regionale Woonvisie. Voor de gemeente Opmeer is in de Regionale Woonvisie voor de periode 2010-2015 een toevoeging van 48-58 woningen per jaar voorzien. In de periode 2010-2015 zijn totaal 207 woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Opmeer toegevoegd. Gemiddeld 41 woningen per jaar. Met de toevoeging van de 5 woningen in het voorliggende plangebied blijft Opmeer ruimschoots binnen de toegestane bandbreedte. De 5 extra woningen zijn geïntegreerd in de beoogde nieuwbouw op de hoek Herenweg-Oosterboekelweg. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundige motieven (zie paragraaf 3.2) is op de voorliggende locatie bebouwing in meerdere bouwlagen gewenst.

- Kwalitatief

Het gaat hier om een (centrum) dorps ontwikkeling. Uit het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 blijkt een tekort aan plannen met een centrumdorps woonmilieu. De voorziene woningen betreffen appartementen, deze zijn niet per se bedoeld voor senioren maar door hun gelijkvloerse woongedeelte wel aantrekkelijk voor deze groep. Daarnaast draagt de bouw van woningen bij aan de leefbaarheid van Hoogwoud. Zo ontstaat namelijk de mogelijkheid voor bewoners van Hoogwoud om hun wooncarrière voort te zetten in eigen kern. De locatie wordt groen in gepast en met water waardoor deze voorzieningen in stand blijven. De woningen worden nabij een OV-verbinding gerealiseerd.

Bouwen buiten bestaand bebouwd gebied

Uit de monitor woningbouw blijkt dat het merendeel van de plannen binnen bestaand bebouwd gebied ligt. Binnen de regio West-Friesland zijn er 5.600 woningen buiten het bestaand bebouwd gebied voorzien (opgave volgens de gemeenten). Hiervan 1.200 aan harde plannen en 4.400 aan zachte plannen. Ten tijde van het opstellen van de woningbouwmonitor kan voorliggend plan als zacht plan worden beschouwd (op dat moment lag er nog geen vastgesteld bestemmingsplan, wel is in 2008 het ontwikkelingsplan voor het centrum Hoogwoud vastgesteld).

Wanneer er gekozen wordt voor een locatie buiten bestaand bebouwd gebied moet eerst worden gekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied mogelijkheden zijn om de ontwikkeling te realiseren. Allereerst wordt opgemerkt dat de woningen een integraal onderdeel vormen van de centrumontwikkeling, en op die manier dus ook een stedenbouwkundig geheel vormen. Het is daarom niet gewenst om een versnipperde ontwikkeling tot stand te brengen. In aanvulling daarop zijn er binnen de kern Hoogwoud geen structurele leegstand of in onbruik geraakte terreinen die voor herontwikkeling in aanmerking komen. De stedenbouwkundige structuur van deze kern is opgebouwd als dorpslint met daarachter planmatige woonwijken en wisselend open weilanden als doorzicht naar het open buitengebied. Het BBG van Hoogwoud kent geen open gaten die vanwege de stedenbouwkundige opzet bebouwd dienen te zijn. De bestaande doorzichten dienen behouden (onbebouwd) te blijven om de beleving van het open landschap te behouden.

Provinciale prognose 2015-2040 Concentratie in Steden, Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (vastgesteld door GS juli 2015)

De regio groeit vooral door natuurlijke aanwas (tot 2030) en buitenlandse migratie. En opzichte van 2015 groeit de bevolking tot 2040 met ongeveer 9.100 inwoners, dus met 4%. Deze groei zit volledig bij ouderen, het aantal jongeren daalt en de potentiële beroepsbevolking neemt af. Het aantal huishoudens neemt toe met 11%, dus met 10.000 huishoudens. Deze groei komt voor rekening van oudere huishoudens, het aantal jongen en gezinnen met kinderen neemt af. In Opmeer wordt een lichte daling van het aantal inwoners voorzien. Het aantal huishoudens neemt nog wel toe.

De indicatieve woningbehoefte voor 2015-2020 wordt op basis van de laatste prognose op 200 woningen is gesteld (dus circa 40 jaarlijks). In de vorige prognose was dit aantal voor de periode 2010-2020 290 woningen (dus circa 30 jaarlijks).

Conclusie

Op grond van artikel 13 van de PRV voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Gelet op de artikelen 1 en 2 van de PRV moet de voorliggende locatie worden aangemerkt als "landelijk gebied". In afwijking van artikel 13 lid 1 PRV kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien deze woningbouw in overeenstemming is met onder meer de provinciale woonvisie 2010-2020, de vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en de woningbouw niet

kan worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. In dit hoofdstuk is een toets opgenomen van het plan aan deze beleidsdocumenten. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met genoemde beleidsdocumenten.

De werkwijze zoals geformuleerd in artikel 13 van de provinciale Verordening Ruimte is vergelijkbaar met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hierboven beschreven motivatie kan dan ook in het kader van de toets aan de ladder worden beschouwd. Waarbij moet worden opgemerkt dat uit de Raad van State kleinere woningbouw projecten niet aanmerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (onder andere een ontwikkeling met 8 woningen is als zodanig aangemerkt). In dat opzicht is een toets aan de Ladder niet noodzakelijk.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Noord-Holland is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 15 december 2014 het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 vastgesteld. Met deze visie streeft de provincie naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur, die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers van de provincie. De missie van de provincie is: “het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland”. Daarbij behoren de volgende 3 hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Volgens de nota van de Provincie valt de detailhandel in Hoogwoud onder de ‘lokaal verzorgende dorpscentra’. Het aanbod is kleinschalig en vooral gericht op primaire behoeftes (dagelijkse boodschappen). Er is nauwelijks sprake van een recreatieve functie. Wel hebben deze centra een sociale functie (ontmoeting).

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen.

Archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang.

Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de wijze waarop in dit bestemmingsplan omgegaan is met cultuurhistorie.

2.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

Structuurvisie Opmeer 2025

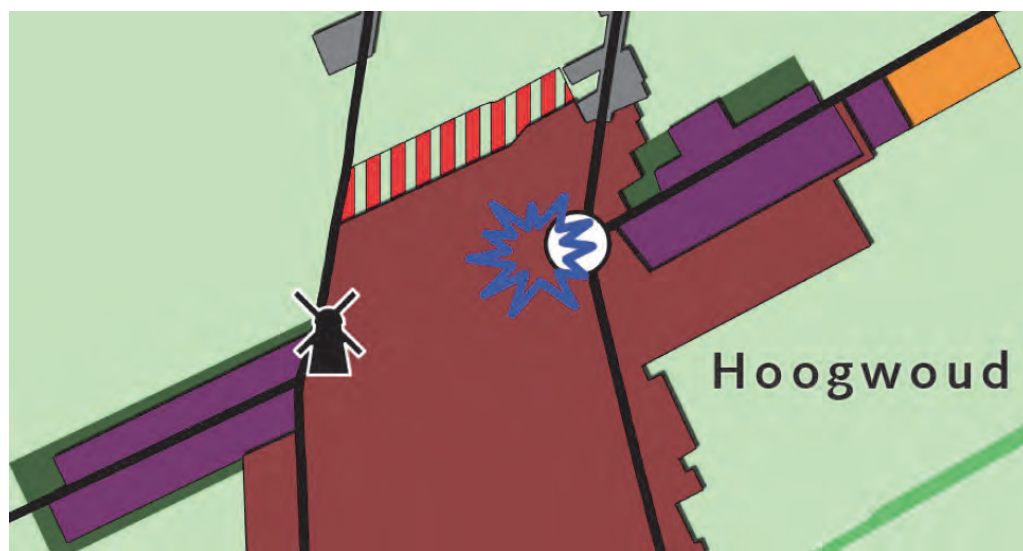
Hoewel het zwaartepunt van de voorzieningen in Opmeer-Spanbroek ligt, heeft ook Hoogwoud de beschikking over verschillende voorzieningen, zoals winkels, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, onderwijsvoorzieningen, een wijksteunpunt en enkele dienstverlenende bedrijven. Ook bevindt zich in Hoogwoud een bedrijventerrein. De voorzieningen hebben voornamelijk een lokaalverzorgende functie voor de eigen kern en voor Gouwe, Aartswoud en De Weere. Een uitzondering hierop vormt tuincentrum De Boet, dat bezoekers vanuit de gehele regio en ook van daarbuiten trekt.

De lokale verzorgingsfunctie van de huidige voorzieningen in Hoogwoud past goed bij de omvang van de kern. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De gemeente streeft naar het versterken van de kwaliteit van het winkelaanbod en behoud van de zorgfuncties. Daarnaast zet de gemeente in op een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied. Om dit te bereiken heeft de gemeente Opmeer een ontwikkelingsplan voor het centrum van Hoogwoud opgesteld.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor Hoogwoud liggen voornamelijk in het behoud en de optimalisatie van het aanbod (onder andere het huidige aanbod aan supermarkten), kwalitatieve verbetering van winkels en straten, versterking van de horeca als ondersteunende functie, verplaatsing van decentrale functies om te komen tot clustering, het concentreren van volumineuze detailhandel en het individueel beoordelen van initiatieven.

Door het vrijkomen van de locatie Tuk (Herenweg 64) ontstaan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Hier zijn mogelijkheden voor de verplaatsing van één of twee supermarkten

in combinatie met het realiseren van appartementen. In de visie wordt het gebied tussen de huidige supermarkt Spar aan de Burgemeester Hoogenboomlaan en de locatie Tuk gezien als winkelconcentratiegebied. De visie ziet dit gebied als het primaire deel van het centrum Hoogwoud dat om herontwikkeling vraagt.



Legenda

	Plangebied, met gemeentegrens
	Verblijfsrecreatie
	Bestaand bedrijventerrein
	Nieuw bedrijventerrein
	Bestaande dorpsbebouwing
	Dorpsuitbreiding
	Zoeklocatie dorpsuitbreiding
	Sport en recreatie
	Ecologische hoofdstructuur
	Groen
	Waterberging en natuurontwikkeling

	Bevaarbaar water
	Mogelijk bevaarbaar water
	Wegen
	Lintbebouwing
	Fietspad
	Versterken centrumvoorzieningen
	Versterken lokale voorzieningen
	Aanlegvoorziening
	(Re)constructie kruising
	Molen
	Museum
	Theater
	Nieuwe invulling

Figuur 8. Structuurvisiekaart

Regionale visie detailhandel

In regionaal verband is door de Westfriese gemeenten een regionale visie voor detailhandel opgesteld. Doel van deze visie is een beeld van de toekomstige detailhandelsstructuur dat:

- aansluit bij de regionale winkelstructuur;
- ruimte geeft aan dynamiek in de aanbod en vraagontwikkeling in de detailhandel;

- een gezond economisch vooruitzicht biedt voor ondernemers;
- beantwoordt aan de vraag van de consument.

Beleidsdoelstelling is om op de lange termijn de koopkracht voor de regio voor de eigen inwoners en de toerist te behouden en te vergroten. Het centrum Hoogwoud wordt gezien als lokaal verzorgend boodschappencentrum. De detailhandelsvisie geeft voor dit gebied aan dat voor dit winkelcentrum de volgende uitgangspunten gelden:

- voortzetting en versterken van de bestaande hiërarchie in de verzorgingsstructuur met het accent op boodschappen doen op lokaal- en wijkniveau;
- herstructurering van centra - waar noodzakelijk - tot kwalitatief sterke winkelcentra met een hoogwaardig karakter;
- kiezen voor concentratie voorzieningen, en dus individuele verplaatsing indien nodig;
- bundeling van zowel detailhandelsvoorzieningen als zorg- en publieke dienstverlening (school, kinderdagverblijf, apotheek, bank);
- investeren in de kwaliteit van de winkelstraat /- strip en de openbare ruimte;
- inzetten op sterke warenmarkten (eventueel concentreren) als aanvulling op het
- voorzieningenaanbod;
- beleid voor boodschappencentra vraagt om een lokale visie, waarbij intensief wordt samengewerkt met ondernemers en vastgoedeigenaren.

Situering van detailhandel in de dagelijkse sector nabij een supermarkt of bij voorkeur tussen twee elkaar aanvullende supermarktformules (full service versus discounter) in, is een eis voor de winkelkernen met een lokaal verzorgend karakter. Binnen (heringedeelde) gemeenten zullen soms vanwege het beperkte draagvlak keuzes gemaakt moeten worden ten gunste van één concentratie, die volwaardig kan functioneren in plaats van meerdere onvolwaardige boodschappenclusters. Een keuze voor één boodschappencluster binnen een gemeente met meerdere kernen levert op termijn leefbaarheidsproblemen in de andere kernen op (afstandscriterium). Een belangrijke voorwaarde hiervoor is een modern supermarktaanbod. Dit betekent dat de vraag naar grotere oppervlakten gehonoreerd en gefaciliteerd moet worden, maar zeker niet dat meegewerkt moet worden aan ongebreidelde uitbreiding.

Een eigentijds supermarktaanbod bestaat uit supermarkten die elkaar aanvullen en variëren van 1.000 tot 1.500 m² vwo. Als de bestaande fysieke structuren belemmerend werken voor dit soort oppervlakten, zal een keuze vóór behoud van een voorzieningenniveau inhouden, dat stevige ingrepen niet uit de weg gegaan kunnen worden.

Het kunstmatig in stand houden van bepaalde voorzieningen tegen de stroom in heeft voor de gemeente op den duur geen bestaansrecht. Dit betekent niet dat particulier initiatief in kleine kernen geen ondersteuning verdient in de randvoorwaardelijke zin (bijvoorbeeld door in het bestemmingsplan bepaalde activiteiten aan huis toe te staan), maar subsidies vormen geen structurele oplossing.

In de kleine kernen en buurtwinkelcentra waar het voorzieningenniveau onder druk staat is een integrale aanpak noodzakelijk op het gebied van leefbaarheid, wonen, voorzieningen en openbare ruimte. Er liggen met name kansen als integrale voorzieningencentra, met school, apotheek, diensten en bijvoorbeeld moderne en kleinschalige supermarkten met gemakscouters (o.a. slijterij, drogist, postagentschap).

Voor de detailhandel in dagelijkse artikelen geldt op kern- en (o.a. in Hoorn op) wijkniveau, dat de (auto)bereikbaarheid en het parkeren (gratis) en op orde moet zijn. De inrichting van de openbare ruimte moet functioneel ondersteunend aan de detailhandel zijn. De kwaliteit van de openbare ruimte moet in verhouding tot de functie zijn: het betreft een boodschappengebied.

De met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herstructurering is in lijn met de regionale detailhandelsvisie. Het plan voor de locatie Tuk c.a. kan zich op deze manier meer profileren als efficiënt boodschappencentrum met een aanvullende recreatieve functie. Het gaat in voorliggend geval met name om de verplaatsing van een bestaande supermarkt met een huidige bvo van 720 m². Het plan maakt de realisatie en uitbreiding mogelijk van het benodigde aantal m² bvo aan supermarkt, zodat deze als volwaardige supermarkt ter grootte kan functioneren. De nieuwbouw kent een grootte van ca. 1.415 m²; daarnaast wordt een kleiner winkelcluster gecreëerd ter grootte van 450 m². De totale ontwikkeling heeft geen gemeente-overschrijdende effecten en voldoet aan de regionale detailhandelsvisie West-Friesland.

Het bereikbaarheidsprofiel blijft goed en door aanpassingen in de openbare ruimte en het voorzien in een adequate parkeeroplossing zijn goede randvoorwaarden geschapen voor een goed functionerend centrum. Door horeca in algemene zin toe te staan, is op recreatieve kwaliteiten ingespeeld. Regionale afstemming over de ontwikkeling van de locatie Tuk heeft plaatsgevonden in het voortraject naar dit bestemmingsplan, in het kader van de stedenbouwkundige visie² die in 2008 is opgesteld.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Opmeer (GVVP)

Doel van het vastgestelde GVVP is het vastleggen van het verkeersbeleid van de gemeente Opmeer in de periode tot 2017. Het beleid moet overeenkomen met de ambities die de gemeente heeft. Inzet van de gemeente is een bereikbaar en verkeersveilig Opmeer. Het gaat om auto, openbaar vervoer, fiets, voetganger, maar ook om parkeren en verkeersveiligheid. Voor het functioneren van Opmeer is de auto van essentieel belang.

Het GVVP anticipeert op de ontwikkeling van het Centrumplan Hoogwoud. Belangrijkste wijzigingen zijn dat de huidige, nogal versnipperde, winkels geconcentreerder bij elkaar komen bij het kruispunt Herenweg - Oosterboekelweg om meer sfeer te creëren. Het huidige tankstation Tuk zal worden verplaatst, de Aldi die nu aan de Koningspade gevestigd is vervangen, en winkels met daarboven appartementen gerealiseerd. Verder is nog

² Hoogwoud, ontwikkelingsmogelijkheden en stedenbouwkundige visie centrum, BRO, januari 2008

ruimte voor parkeerplaatsen. Verkeerskundig is het nadeel dat dit meer verkeer oplevert op de Herenweg - Middelweg, simpelweg omdat dit de kortste route is naar de A.C. de Graafweg, Opmeer en Spanbroek.

De huidige weginfrastructuur is niet berekend op de extra verkeersdruk die het gevolg is van de ontwikkelingsplannen. Vooral het parkeren kan daardoor een probleem vormen. Zo dienen er extra parkeerplaatsen te worden aangelegd om de parkeerdruk het hoofd te bieden, welke onder andere ontstaat door langparkeerders op plaatsen die bedoeld zijn voor kortparkeerders.

Welstandsnota Opmeer

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De nota bevat verschillende beoordelingskaders en criteria. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een regulier welstandsvrij regime en een bijzonder welstandsregime. Het verschil tussen de regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling.

Het plangebied 'Centrumplan Hoogwoud' is volgens het welstandregime ingedeeld in Gebied 2 – Dorpslint en Gebied 5 – Bedrijventerrein. Het welstandstoezicht in dit gebied is gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. In paragraaf 3.4 wordt beschreven op welke wijze het plan zich voegt naar de structuur van de huidige omgeving c.q. het lint. Een toets aan de bebouwingscriteria vindt plaats op het moment dat er concrete bouwplannen voorliggen. Deze zullen worden voorgelegd aan de welstandcommissie



Figuur 9. Uitsnede welstandskartaal Opmeer

3. PLANGEBIED

3.1 Situatiebeschrijving

Het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt in de kern van Hoogwoud, gemeente Opmeer. Het gebied wordt begrensd door de Herenweg en de Oosterboekelweg en bestaat voor een groot gedeelte uit een kavel met grasland. Het grasland wordt aan de noord- en zuidzijde omsloten door sloten en bomenrijen. Aan de westzijde van het grasland ligt een woning met bedrijfsruimten (voormalig garagebedrijf) en een tankstation voor het wegverkeer. Daarachter bevinden zich een schuur en een weide met daarin installaties ten behoeve van het tankstation.

Aan de overkant van de Oosterboekelweg ligt het dorpshuis/partycentrum Op Stap en iets verderop in de straat het tuincentrum De Boet.

3.2 Ruimtelijke analyse

Algemeen en omgeving plangebied

De Herenweg is aangewezen als historisch geografische lijn van waarde. Aan weerszijden van de weg liggen daarnaast historisch geografische lijnen van zeer hoge waarden. Hoogwoud is als zogenaamde lineaire nederzetting goed te onderscheiden. De lintbebouwing is typisch voor dit deel van West-Friesland. Bovendien is het gebied direct ten oosten van de Herenweg, met een voor West-Friesland typerende regelmatige strokenverkaveling, aangewezen als historisch geografisch gebied van zeer hoge waarde. De historisch geografische lijnen en vlakken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Eventuele ontwikkelingen dienen zich te schikken binnen de karakteristieke strokenverkaveling en de lineaire nederzetting dient behouden en versterkt te worden, waarbij het behouden van de karakteristieke open ruimten tussen de percelen voorop

Wetende dat het centrumgebied een groter gebied betreft, waar diverse initiatieven zich in het verleden hebben gemanifesteerd, zou toch vooral vastgehouden moeten worden aan deze ruimtelijke randvoorwaarden. Versterking van het lint Herenweg kan slechts met handhaving van de huidige aanwezige open ruimten. Een en ander betekent dat van enige verdichting van het lint geen sprake mag en kan zijn. Ontwikkelingsinitiatieven moeten zich vooral richten op sloop-nieuwbouw binnen de huidige percelering en bebouwingscontouren (ook in driedimensionale zin). De één- en tweelaagse bebouwing met kap is karakteristiek en behoudenswaardig, evenals de grote bomen aan weerszijden van dit deel van de Herenweg. De groene omgeving in combinatie met de smalle watergangen is in ecologisch en hydrologisch opzicht sowieso een fraaie en te handhaven structuur, haaks op het verder verstedelijkt lint van de Herenweg. Voor de gronden van onder-

havig plangebied kan een uitzondering worden toegestaan, daar deze panden en gronden onderdeel uitmaken van het daadwerkelijke hart van het centrumgebied. Maar ook hier geldt dat aangesloten kan en moet worden op het overheersende beeld van maximaal twee lagen met kap, in traditionele vorm en detaillering

Een hogere mate van bebouwingsdichtheid en een hoger aangezette bebouwingshoogte behoren hier tot de mogelijkheden, evenals een andere positie van de bouwvolumes. In deze visie zouden de panden rondom het kruispunt Herenweg – Oosterboekelweg in ruimtelijke zin op elkaar moeten worden afgestemd c.q. meer op elkaar moeten worden georiënteerd, waarbij niet is gezegd dat hiervoor een uniforme architectuur moet worden gekozen. Maar wel dat de panden tezamen een te creëren pleinruimte kunnen omkaderen, hetgeen vraagt om c.q. leidt tot een meer omsloten ruimtelijke beleving van het kruisingsvlak.

Bij herontwikkeling van de bebouwing aan het kruisingsvlak kan de rooilijn meer in oostelijke richting worden verlegd, waardoor hier een (beperkte) voorruimte ontstaat die ruimte biedt voor buitenactiviteiten. Groot pluspunt in deze constructie is de nieuw ontstane centrale plek in de kern Hoogwoud. Deze plek kan als waar 'plein' fungeren, met dito functies voor de gemeenschap. Voorstelbaar is dat op en rond deze plek inrichtingsingrediënten zoals leilinden, bankjes, een kunstwerk of fontein en afwijkende verlichting en bestrating wordt toegepast. Daartoe dienen alle beschikbare ruimten (niet alleen de openbare ruimte) te worden meegenomen in één totaalinrichting, van gevel tot gevel. In het plan is met deze aanbevelingen rekenschap gehouden.

Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie zijn diverse varianten voor herontwikkeling opgenomen. In de *voorkeursvariant* vormt het centrale plein op de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan en Herenweg het sfeervolle zwaartepunt van het centrum. Aan het plein(tje) liggen enkele panden met een functie die het karakter van het plein versterken zoals een restaurant en zomers terrassen. Omzoomd met een mooie bomenkraag wordt er extra karakter gegeven aan het plein.

De Spar kan uitbreiden op z'n huidige kavel en de Aldi verplaatst in deze variant van de Koningspade naar de Oosterboekelweg. Boven of naast de supermarkt(en) is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Ten westen van de Spar is detailhandel niet wenselijk, deze wordt opgespannen tussen de Aldi en de Spar. Door de supermarkt Aldi naar het centrum te halen kunnen de kleinere voorzieningen profiteren van de aantrekkende werking door combinatiebezoek.



Figuur 10. Stedenbouwkundige analyse

3.3 Functionele analyse

3.3.1 Verkeer

Ontsluiting

De gemeente Opmeer heeft haar verkeersbeleid voor de periode tot 2017 vastgelegd in het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)³. Dit plan geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om de gemeente Opmeer voor de komende jaren leefbaar, verkeersveilig en bereikbaar te houden. Het plan ontsluit op de Oosterboekelweg. Deze weg vormt de verbinding tussen (het centrum van) Hoogwoud en het buitengebied van de gemeente Opmeer ten oosten van de kern Hoogwoud. De Oosterboekelweg is in het GVVP gecategoriseerd als een erftoegangsweg, zowel binnen de bebouwde kom als buiten de bebouwde kom. Een gedeelte van de bebouwde kom van Hoogwoud is ingericht als 30km-zone. Op de Oosterboekelweg ligt, op circa 50 meter afstand van de kruising met de Herenweg, de zonegrens van deze zone. De komgrens van Hoogwoud ligt op 470 meter ten oosten van de kruising met de Herenweg en eveneens ten oosten van de aansluiting van tuincentrum De Boet. Tussen de genoemde twee grenzen is de maximum snelheid op de Oosterboekelweg 50 km/h, buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 60 km/h. Nabij het plangebied voor het beoogde bouwplan is tuincentrum De Boet gelegen. Dit tuincentrum ontsluit op de Oosterboekelweg en trekt veel verkeer en kent een grote parkeerbehoefte. In het GVVP worden deze twee aspecten

³ Gemeente Opmeer, GVVP Gemeente Opmeer, 19 oktober 2007

ten nog benoemd als knelpunt. Ondertussen is de parkeercapaciteit bij het tuincentrum uitgebreid en geldt een parkeerverbod in de bermen van de Oosterboekelweg. Dit heeft het parkeerknelpunt opgelost. De toeloop van verkeer naar het tuincentrum is onveranderd groot, waardoor de bereikbaarheid op sommige tijdstippen en dagen suboptimaal is. Gezien de beperkte verkeersfunctie van de Oosterboekelweg richting het buitengebied en de beperkte effecten op de verkeersveiligheid (geen geregistreerde ongevallen in de afgelopen jaren), is deze situatie vooralsnog acceptabel.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt, voor die functies waarvoor generieke kencijfers gegeven kunnen worden, berekend aan de hand van CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor functies waarvoor geen generieke kencijfers bekend zijn (en dus niet zijn opgenomen in de CROW-publicatie), wordt de verkeersgeneratie afgeleid op basis van de daadwerkelijke generatie inclusief een inschatting van de toekomstige toename. De kencijfers worden gebaseerd op de locatie van het plangebied. Het plangebied wordt gecategoriseerd als 'niet stedelijke omgeving' en bevindt zich in het 'centrum' van Hoogwoud. De berekeningen ten behoeve van de verkeersgeneratie zijn gemaakt met de online rekentool van CROW.

Huidige situatie

In de huidige situatie is op de percelen een tankstation gevestigd, met een woonhuis met schuur. Het tankstation heeft in de huidige situatie een daadwerkelijke verkeersgeneratie, op basis van aantal klanten, van 196 (+ 2 t.b.v. personeel) mvt/weekdag. De woning heeft een verkeersgeneratie van 7,7 mvt/weekdag. De totale huidige verkeersgeneratie bedraagt 205,7 motorvoertuigen per weekdag.

Toekomstige situatie

Het beoogde ontwikkelplan omvat de ontwikkeling van maximaal 6 appartementen, ca. 450 m² commerciële ruimte voor detailhandel, een supermarkt (ca 1.415 m² bvo) en verplaatsing en vernieuwing van het al aanwezige tankstation. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per functie en per type dag opgenomen.

Tabel 1: verkeersgeneratie wonen, detailhandel en supermarkt Centrum Hoogwoud (mvt/etm)

	weekdag	werkdag	Zaterdag
4 à 6 appartementen (koop/etage/goedkoop)	32	32	34
Winkelruimte (450 m ² bvo) (buurt- en dorpscentrum)	212	247	297
Supermarkt (ca 1.415 m ² bvo)	1.474	1.720	2.270
Verplaatsing en vernieuwing tankstation	196+2 = 198	196+2 = 198	196+2 = 198
Totaal	1.916	2.197	2.799



Figuur 11. Het inrichtingsplan (versie 9 september 2015)

Veiligheid en ontsluiting

Zoals hierboven aan bod komt, is de Oosterboekelweg in het GVVP gecategoriseerd als een erftoegangsweg binnen en buiten de bebouwde kom. De weg heeft een verhardingsbreedte ruim 5 meter en is binnen de bebouwde kom niet voorzien van (kant)markering of fietsvoorziening.

De aanbevolen maatvoering voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom is 5,20 meter voor tweerichtingsverkeer, gebaseerd op het ontwerp voertuig auto en een ruim profiel. De benodigde verkeersruimte voor een rijdende fietser is 1,0 meter, voor gemotoriseerde voertuigen bij een snelheid van 30 km/h 2,4m. voor auto's en 3,1 m. voor vrachtauto's. Binnen de huidige vormgeving van de Oosterboekelweg (ruim 5 meter) kunnen twee auto's elkaar passeren. Bij ontmoetingen tussen een auto en een vrachtauto of twee vrachtauto's zal de snelheid moeten worden aangepast en zullen de bermen worden gebruikt.

Het plangebied voor het beoogde bouwplan wordt ontsloten op de Oosterboekelweg. Gezien de functie van de Oosterboekelweg als erftoegangsweg zijn in- en uitritten van bedrijven en particulieren aan de weg te verwachten. De geplande aansluitingen voor het tankstation, de supermarkt en de woningen/detailhandel passen binnen het verwachtingspatroon van de weggebruikers.

Het inrichtingsplan⁴ voor het tankstation en voor de supermarkt gaat uit van twee aansluitingen per perceel, waarbij een aansluiting wordt gedeeld. Daarbij wordt voor de verkeerscirculatie op het terrein van zowel de supermarkt als het tankstation eenrichtingsverkeer beoogd, waarbij één inrit en één uitrit wordt aangewezen. Dit eenrichtingsverkeer op de terreinen zelf heeft een meer efficiënte circulatie tot doel, wat een gunstige invloed op de verkeersafwikkeling op de aansluitingen de Oosterboekelweg heeft.

3.3.2 Parkeren

De gemeente Opmeer heeft over parkeren in het GVVP⁵ opgenomen dat, “het beleid van de gemeente vraagvolgend is; er wordt bij de diverse bouwplannen over het algemeen gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen”. Dit betekent dat het beoogde bouwplan hieraan dient te voldoen.

Het GVVP geeft geen kencijfers voor parkeren. Er wordt derhalve aangesloten bij de landelijk gehanteerde parkeerkencijfers van CROW⁶. De richtlijnen van CROW geven een minimum en maximum parkeerkencijfer voor de functies. De ervaring leert dat de parkeerbehoefte van woningen in een niet-stedelijke gemeente te benaderen is het met maximum kencijfer, ditzelfde geldt voor een supermarkt. Ten aanzien van detailhandel in dorpscentra wordt uitgegaan van het minimum parkeerkencijfer.

Tabel 2: parkeerbehoefte Centrum Hoogwoud o.b.v. CROW parkeerkencijfers

	omvang	bruto parkeerbehoefte	uitgangspunt
Appartementen (koop/etage/middelduur)	4 appartementen	4 – 7,2 pp	7 pp
Winkelruimte (buurt- en dorpscentra)	450 m ² bvo	10,8 – 19,8 pp	15 pp
Supermarkt (discount)	ca. 1.415 m ² bvo	41 - 69 pp	69 pp
Totaal 56 – 96 pp			91 pp

Op basis van de parkeerkencijfers heeft het beoogde bouwplan een bruto parkeerbehoefte van minimaal 56 en maximaal 96 parkeerplaatsen. Er is geen duidelijk definieerbare reden om of uit te gaan van de minimum variant of van de maximum variant. Voor dit plan wordt uitgegaan van de maximale capaciteit voor wat betreft de appartementen, een gemiddelde capaciteit voor wat betreft de winkelruimte, voor de supermarkt wordt wederom met de maximale (berekende) capaciteit rekening gehouden. Dat betekent dat ten behoeve van het totale plan minimaal 91 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het onderhavige plangebied worden - conform het inrichtingsplan - 91 parkeerplaatsen gerealiseerd: 72 pp. ter plaatse van de Aldi (deze zijn overigens alle vrij toegankelijk), 8 pp.(extra) ter plaatse van Op Stap, 5 pp. aan de Oosterboekelweg en (minimaal) 6 pp. achter het nieuwe appartementsgebouw.

⁴ Kienhuis Bouwmanagement, Nieuwbouw Aldi markt a/d Oosterboekelweg te Hoogwoud - Terreinindeling, project 09_152

⁵ Oranjewoud, GVVP Gemeente Opmeer, 19 oktober 2007

⁶ CROW publicatie 317, Parkeerkencijfers, 2012

Binnen het exploitatiegebied van de ontwikkeling zelf worden 78 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbuiten (omgeving Op Stap/aan de Oosterboekelweg) worden, conform het inrichtingsplan, 13 parkeerplaatsen (extra) aangelegd. Overigens is direct ten westen van het parkeerterrein van Op Stap nog meer ruimte aanwezig voor 10 extra parkeerplaatsen; bij feesten/partijen in Op Stap kan deze 'overflow' ruimte worden ingezet.

	Bestaande situatie	Berekende behoefte	Aantal cf. inrichtingsplan
Hoekgebouw (appartementen en winkels)	-	22 pp	6 pp
Aldi supermarkt	-	69 pp	72 pp
Partycentrum Op Stap	26	26 pp	34 pp (+ 10 'overflow')
Oosterboekelweg	-	-	5 pp
Totaal	26	117 pp	117 pp (+ 10 'overflow')

Uitgangspunt voor het onderhavige plan is dat bezoekers voor de Aldi uitsluitend op het parkeerterrein dienen te parkeren om overlast in de omgeving en consument te voorkomen. Vandaar dat gekozen is voor een relatief ruim parkeerterrein. Het parkeren voor de woningen en winkelruimte zal grotendeels worden opgevangen in het westelijke gedeelte van het plangebied (deels op eigen terrein) of, tijdens piekmomenten, in de directe omgeving. Het parkeren bij de supermarkt vindt plaats voor en naast het pand waarin de Aldi zich zal vestigen en beslaat het oostelijk gedeelte van het plangebied. In het inrichtingsplan zijn het overgrote deel van de benodigde parkeerplaatsen in dit gedeelte van het plangebied beoogd.

3.3.3 Voorzieningen

Detailhandel

Het draagvlak voor de voorzieningen neemt de komende jaren licht toe door een bevolkingstoename. Ondanks deze toename zal er geen uitbreidingsruimte ontstaan voor toevoeging van nieuw aanbod, mede door de matige concurrentiepositie van Hoogwoud in vergelijking met andere winkelcentra in de omgeving. Dit betekent dat vooral gekeken dient te worden naar optimalisatie van het bestaande aanbod en de detailhandelsstructuur (lees: verplaatsing en kwaliteitsverbetering).

Op het niveau van Hoogwoud fungeren de beide supermarkten als belangrijkste trekkers. De Spar en Aldi zijn momenteel van een goede omvang, voldoen aan de eisen van deze tijd en opereren ieder in een eigen marktsegment met een elkaar aanvullend aanbod. Schaalvergroting van de supermarkten is niet zozeer noodzakelijk, maar kan wel een kwalitatieve impuls betekenen. Door de aanwezigheid van supermarkten hebben de inwoners van Hoogwoud op nabije afstand een redelijk compleet aanbod aan dagelijkse artikelen. Verdwijnen van een supermarkt betekent verlies van een van de publiekstrekkers en een verschraling van de centrumfunctie. Gezien het belang van supermarkten voor Hoogwoud dient met een eventuele uitbreidingswens van de ondernemer niet on-

welwillend te worden omgegaan. Voor een derde supermarkt is distributieplanologisch gezien geen plaats in Hoogwoud.

Kwalitatieve verbetering altijd wenselijk

Dynamiek in de detailhandel is belangrijk om de consument een zo compleet, aantrekkelijk en divers aanbod te bieden en om in te spelen op wensen van ondernemers. Ondanks het feit dat er in de dagelijkse artikelensector kwantitatief geen uitbreidingsruimte is, dient echter altijd ruimte te zijn voor optimalisatie van bestaand aanbod, bijvoorbeeld door schaalvergroting en verplaatsing van bestaand aanbod of verbetering van de kwaliteit van de bebouwing.

Horeca en andere publieksgerichte voorzieningen

Anders dan voor detailhandel zijn voor horeca en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen (ambachten, dienstverlening) geen betrouwbare gegevens beschikbaar die het mogelijk maken precies aan te geven welk programma haalbaar is. Van groei van het draagvlak is naar verwachting nauwelijks sprake. Behoud van het huidige aanbod dient dan ook het uitgangspunt te zijn. Vestiging van nieuwe ondernemers dient per initiatief beoordeeld te worden op wenselijkheid. Horeca en andere publieksgerichte voorzieningen kunnen gezien worden als een ondersteunende functie voor de detailhandel. Vestiging in of nabij de winkelstraten, zoals de horeca aan de Herenweg, werkt structuurversterkend en zorgt tevens voor levendigheid van het centrumgebied.

Verplaatsing van aanbod kan zorgen voor structuurverbetering

Verplaatsing van bestaand aanbod kan bijdragen aan een betere ruimtelijk-functionele structuur van Hoogwoud. Uitgangspunt voor de detailhandel is dan veelal concentratie van aanbod. Clustering biedt zowel voordelen voor ondernemers als voor de consument, die een groot aanbod in nabijheid heeft. In het geval van Hoogwoud zal verplaatsing van aanbod naar de kruising Herenweg/Oosterboekelweg bij kunnen dragen aan structuurverbetering. Hier zijn al meerdere aanbieders gevestigd in met name de niet-dagelijkse artikelensector, horeca en bedrijvigheid. Indien op deze plek fysiek ruimte vrij komt dient naar dergelijke invullingsmogelijkheden gekeken te worden. Deze locatie biedt goede mogelijkheden voor ondernemers, doordat het een zichtlocatie betreft en door ligging betere perspectieven biedt. Na verplaatsing van zittende ondernemers dienen de leegkomende panden bij voorkeur een niet-winkelfunctie te krijgen om verdere versnippering en negatieve effecten van winkeluitbreiding te voorkomen. Inzetten op concentratie van aanbod in en nabij de Herenweg/Oosterboekelweg betekent streven naar verplaatsing van het decentraal gelegen aanbod, zoals aanbod aan de westzijde van de Burgemeester Hoogenboomlaan-west en de Koningspade.

3.4 Ruimtelijke inpassing

In paragraaf 3.1 zijn ruimtelijke randvoorwaarden geschetst. Hiernaast stelt de provincie Noord-Holland dat ontwikkelingen die buiten de contour van het BBG (Bestaand bebouwd gebied) liggen er voldaan moet worden aan de 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied', zoals opgenomen in de Verordening van de Provincie Noord-Holland. De ontwikkeling zoals geschetst in dit bestemmingsplan ligt voor een deel buiten de contour van het BBG (bestaand bebouwd gebied). De uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) worden hierna successievelijk beschreven, waarbij tevens in beschrijvende zin is aangegeven hoe hierop (en de andere ruimtelijke voorwaarden) is geanticipeerd in onderhavig plan.

De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden dienen te worden gerespecteerd, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap (daarbij inbegrepen stilte en duisternis), de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten.

In onderhavig plan steekt de geplande supermarkt en het tankstation in oostelijke richting uit de rand van het BBG. Gezien de grootschaligheid van de ontwikkeling sluit ze aan bij het tegenover de weg gelegen tuincentrum De Boet en sluit ze eveneens aan bij het oostelijk daarvan gelegen grootschalige parkeerterrein.

De dorpsstructuur kenmerkt zich hier als zeer afwijkend van de rest van het (lint)dorp Hoogwoud, de aanliggende grootschalige retail staat hier centraal. De openheid van het landschap is hier deels al verstoord, vanwege de aanwezigheid van het parkeerterrein van De Boet. Omdat het voorgestelde volume van de Aldi een flauw lessenaarsdak krijgt, en de lage goot aan de noordzijde is gelegen, is sprake van een aangepaste situatie waarbij de overgang naar het open buitengebied op een zo acceptabel mogelijke wijze is vormgegeven. De hinder van parkerend en logistiek verkeer wordt vermeden, dit vindt immers plaats aan de zuidzijde van de ontwikkeling, aan de Oosterboekelweg. De ontwikkeling past tenslotte binnen het orthogonale kavelpatroon wat ter plaatse aanwezig is, de bestaande sloten worden gehandhaafd en anderszins zijn geen cultuurhistorische objecten in het geding.



Figuur 12. Luchtfoto (bron: Google maps)



Figuur 13. Inrichtingsplan (versie 9 september 2015)



Figuur 14. Groenplan



Figuur 15. Invulling parkeerbehoefte

In de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap is de parallelle ontwikkeling aan de Oosterboekelweg leidend. De Boet zet als grootschalig exponent daarvan de toon in de directe omgeving, zowel in bebouwing aan de zuidzijde van de Oosterboekelweg, als in gebruik voor parkeren en tuinen aan de noordzijde van deze weg. Qua bebouwingskarakteristiek wordt aangesloten bij de industriële/rationele architectuur van het overstaande pand van tuincentrum De Boet. De openbare ruimte is evenzo efficiënt en rationeel vormgegeven, met parkeren vóór het pand en een logistiek dock aan de oostzijde van het pand van de supermarkt. Het naastgelegen tankstation bezit een industriële/bedrijfsmatige vorm, waarbij de architectuur ten dienste staat van efficiënt gebruik. Het huidige perceel vormt een onderdeel van de achtertuin van het pand aan het oude lint dat in onderhavig plan wordt gesaneerd. Het vormt geen bijzonder onderdeel van de verder open landschapsstructuur ten noorden van het perceel maar maakt veeleer onderdeel uit van de grotere gebruiksruimte van tuincentrum De Boet. Op de luchtfoto in figuur 12 van de situatie is duidelijk te zien dat van een 'echte' buitengebied ligging in onderhavig plan nauwelijks kan worden gesproken.

Herinrichting openbare ruimte centrum Hoogwoud

Het centrum van Hoogwoud krijgt een écht dorps entreeplein. De aanleiding voor de herinrichting is de ontwikkeling van nieuwe woon- en winkelveorzieningen. Met de komst van een hoogwaardig winkel- en appartementencomplex, een supermarkt en een tankstation met was(straat en -box)faciliteiten krijgt de openbare ruimte een programmatische impuls die voor extra levendigheid zorgt. De ingreep vraagt om een ontwerp dat past bij deze kleine kern binnen de gemeente Opmeer.

Uitgangspunt is dat de kruising van Herenweg, Oosterboekelweg en Burgemeester Hoozenboomlaan de uitstraling krijgt van een dorpspleintje waar de auto te gast is. Het verbeteren van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. De verkeersruimte wordt als verblijfsruimte geïnterpreteerd, waardoor er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer. Door het plein op te tillen, deze te bestraten met (liefst gebakken) klinkerverharding en de rijweg subtiel te markeren met een eigen bestratingsverband en/of met lijngoten, wordt de verkeerstechnische inrichting ondergeschikt. Het heringerichte plein heeft straks zitgelegenheden, er is mogelijk een kunstwerk toegevoegd, er zijn enkele bomen geplant en er is ruimte voor een terras of opstellingsruimte van de aangelegen winkels.

De komst van de nieuwe woon- en winkelvolumes vraagt om parkeergelegenheid die voldoet aan de normen van de gemeente Opmeer. De nieuwe parkeerplaatsen worden ingepast met hagen en bomen zodat deze zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. De bestaande bomenrij aan het begin van de Oosterboekelweg wordt deels gehandhaafd en -waar nodig- aangevuld met dezelfde boomsoort. Deze (volwassen) bomen zorgen voor opgaande massa en beslotenheid op het dorpspleintje.



Figuur 16. Uitvergroting inrichtingsplan

De parkeerplaatsen bij partycentrum 'Opstap' worden omzoomd door beukenhagen. Een inheemse soort die past bij de zachte uitstraling van het dorp. In de winter behoudt deze soort zijn (bruine) blad. Op het grotere parkeerterrein van de Aldi is gekozen voor een wintergroene haag (steeneik) zodat deze parkeerplaats zoveel mogelijk uit het zicht van de weg blijft.

De nieuwbouw van supermarkt Aldi wordt omzoomd door een groenstrook en water. De groenstrook wordt uitgebreid met een aantal nieuwe inheemse bomen die het gebouw visueel aan het zicht onttrekken. Het water achter de nieuwbouw wordt over de gehele lengte met gemiddeld 1.5 m. verbreed. In de hoek met het parkeerterrein zal dit nog meer zijn.

Om het gebouw van De Boet en de opslag uit het zicht te nemen wordt voorgesteld om de bestaande haag (beukenhaag) met leibomen verder richting het nieuwe dorpspleintje door te trekken.

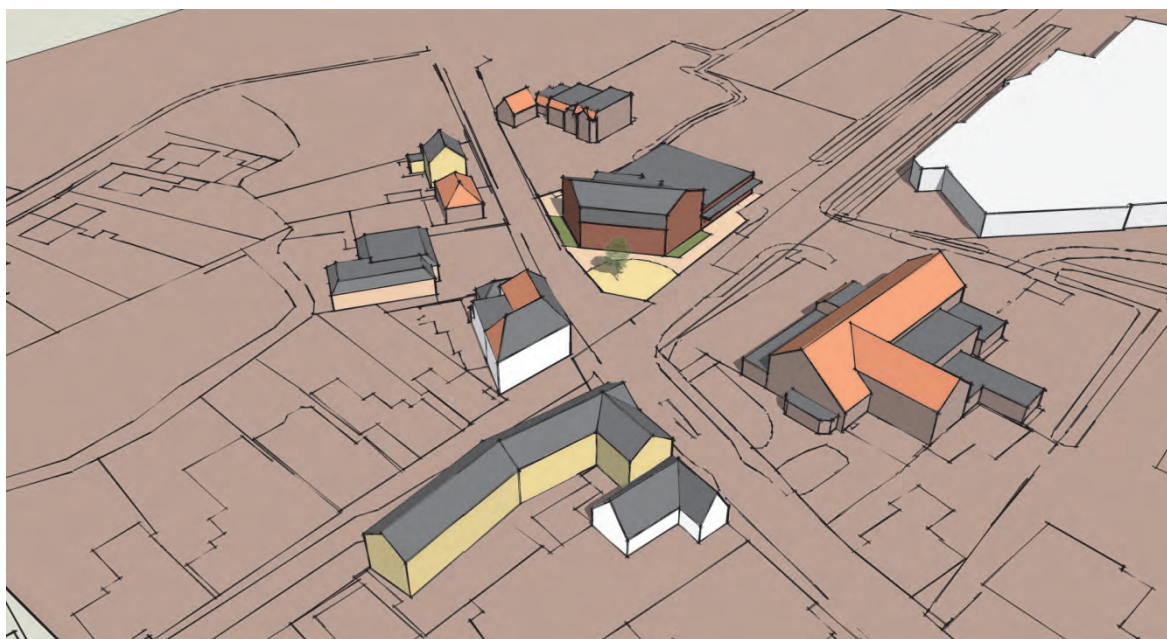
Beplantingskeuze (zie ook figuur 14)

Bomen

Code	Aantal	Soort	Maat	Opmerkingen
B1	1	Acer platanioides, esdoorn	20-25	
B2	2	Quercus robur, zomereik	20-25	
B3	1	Fraxinus angustifolia, es	20-25	
B4	2	Carpinus betulus, haagbeuk	20-25	Aansluitend bij bestaande bomenrij
B5	20	Platanus orientalis, platan (leivorm)		Aantal bij benadering. Bomen sluiten aan op bestaande rij van leibomen
B6	1	Fraxinus angustifolia, es	30-35	Soort sluit aan bij bestaande bomenrij
B7	1	Fraxinus angustifolia, es	30-35	
B8	1	Quercus robur, zomereik	20-25	

Hagen

Code	Aantal	Soort	Hoogte	Plantafstand	Plantwijze
H1	100	Prunus laurocerasus 'Reynvaanii', laurierkers (wintergroen)	1.50m	1 st/m ²	driehoeksverband
H2	1690	Quercus ilex, steeneik (wintergroen)	1.20m	8 st/m en 5st/m	driehoeksverband
H3	375	Fagus sylvatica, beuk	1.20m	5 st/m	driehoeksverband
H4/5	1710	Carpinus betulus, haagbeuk	1.20m	8 st/m ²	driehoeksverband



Figuur 17-19 Visualisaties hoekbebouwing en pleinruimte





Figuur 19-21 Visualisaties Aldi (dit betreffen gelijkende referenties)

4. MILIEU EN WAARDEN

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen of bedrijven. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij ontwikkelingen een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

Inleiding

Voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Hoogwoud is door BRO het Centrumplan Hoogwoud opgesteld. In het Centrumplan wordt o.a. aandacht besteed aan verschillende milieuaspecten, waaronder de bodemkwaliteit, geluid en lucht. De gemeente Opmeer heeft de volgende informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit verstrekt.

Resultaten bodemonderzoeken

Locatie A (onderzocht in 2008)

In de bovengrond is lood aangetroffen tot boven de (toen geldige) tussenwaarde. Verder zijn licht verhogingen van koper, kwik en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn verhogingen van koper en minerale olie aangetroffen. In een steekmonster (A7) is een gehalte van xylenen boven de streefwaarde (achtergrondwaarde) aangetroffen.

In het grondwater werden gehalten aan Arseen, Chroom en xylenen tot boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De bodemkwaliteit van dit terrein voldoet aan klasse Industrie zoals benoemd in het Besluit bodemkwaliteit.

Locatie B (onderzocht in 2009)

Ook hier is in de bovengrond een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Verder zijn licht verhogingen van diverse zware metalen, minerale olie, minerale olie PCB en PAK aangetroffen. De bodemkwaliteit van dit terrein is vanwege het aangetroffen lood klasse industrie.

Locatie C.

Dit terrein is in 2008 en ook in 2013 onderzocht. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en kwik. Volgens het onderzoek van 2013 is de ondergrond en het grondwater niet verontreinigd. De bodemkwaliteit op dit terrein voldoet aan klasse wonen.

Conclusie

Locatie A is in maart 2008 onderzocht. In het Bodembeleidsplan van de gemeente Opmeer is opgenomen dat bodemonderzoek dat ouder is dan 5 jaar niet als representatief beschouwd wordt omdat er wellicht "in de tussentijd nog bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden". Het terrein is nog als tankstation in gebruik. Inmiddels heeft er een actualisatie van dit onderzoek plaatsgehad door dezelfde onderzoeker Bodembe-lang. De rapportage met nummer 05 1002445 d.d. 24 juli 2014 is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Locatie B is in 2009 onderzocht. In de garage hebben sinds 2009 verschillende bedrijven gezeten. Er werd nog altijd gesleuteld aan auto's. Bij de ontwikkeling van het centrum zullen de huidige woning, opslagloods en garage worden gesloopt. De ondergrondse tanks zullen moeten worden verwijderd. Na de sloop wordt geadviseerd om beide locaties opnieuw te onderzoeken. Verder wordt geadviseerd om de puinlaag te verwijderen. Verwacht wordt dat de puinlaag verantwoordelijk is voor de verontreinigingen van lood en andere zware metalen.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is niet representatief (omdat er nog werkzaamheden worden uitgevoerd op de genoemde locaties) en op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning mogelijk niet actueel. Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zal er door middel van een bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodem geschikt is, of geschikt gemaakt kan worden, voor het beoogde gebruik.

De bodemkwaliteit van Locatie C is in 2013 in kaart gebracht. Hier is geen nader onderzoek nodig.

4.2 Akoestiek

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die

deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Wegverkeerslawaaï

De ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van Oosterboekelweg. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van relevante nabij gelegen 30 km wegen. In deze situatie betreft dit een klein deel van de Oosterboekelweg en de bijdrage van de Herenweg.

De Oosterboekelweg is grotendeels ingericht als 50 en 60 km/u weg. Dit betekent dat akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Akoestisch onderzoek is overigens alleen noodzakelijk wanneer een gevoelige functie (waaronder wonen) wordt geprojecteerd binnen de geluidzone van de Oosterboekelweg, dus in onderhavig geval de te ontwikkelen appartementen.

In de Wet Geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen de volgende eisen gesteld:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied: 63 dB

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften opgenomen voor bescherming tegen geluid van buiten. Als bij wegverkeerslawaaï de betreffende voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan stelt de gemeente op basis van de Wet geluidhinder een hogere waardenbesluit vast, waarin plaatselijk hogere geluidsbelastingen worden toegestaan die in het bestemmingsplan worden opgenomen. In dergelijke zones mag alleen gebouwd worden wanneer de te realiseren geluidwerking hoger is dan de gegeven minimumwaarde van 20 dB.

Onderzoek

AGEL adviseurs heeft een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader en dient tevens ter beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wegverkeerslawaaï Oosterboekelweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Oosterboekelweg niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB ter plaatse van de zuidgevel van het bouwvlak van de appartementen. Een verzoek hogere waarde is dan ook niet nodig. Daarnaast is ook geen

akoestisch onderzoek geluidwering gevel nodig in het kader van het Bouwbesluit 2012. Een onderzoek geluidwering gevel is op basis van het Bouwbesluit 2012 nodig voor een gebruiksfunctie waar sprake is van een hogere waardebesluit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting van het gecumuleerde wegverkeer blijft binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 61 dB ter plaatse van de zuidgevel van het bouwvlak van de appartementen. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Aanbeveling

In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat vanwege geluid een afstand van tenminste 20 meter tot het tankstation aan te bevelen. De geplande appartementen zijn op een grotere afstand geprojecteerd. De geluidsbelasting van het tankstation op deze appartementen is berekend en hieruit blijkt dat er ruimschoots uit het activiteitenbesluit wordt voldaan (bij een omgevingsvergunning bij het tankstation zal bij de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit worden aangesloten).

Conclusie

Er vinden geen overschrijdingen plaats van de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygienische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁷.

De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd.

⁷ VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009

Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied

De planlocatie kan worden getypeerd als een gemengd gebied⁸, immers er is sprake van wonen en bedrijvigheid naast elkaar. Conform deze systematiek vallen de in het centrumplan voorkomende functies onder de categorieën A en B. Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype
	en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Niet overal kan worden voldaan aan de gewenste ideale richtafstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van de direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, kunnen maatregelen getroffen zijn, waarmee de milieuhinder teruggebracht is tot een aanvaardbaar niveau.

⁸ Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen en dergelijke. Het plangebied kent verschillende functies (maatschappelijk, bedrijf, kantoor, detailhandel en wonen) en kan derhalve als gemengd gebied worden beschouwd als bedoeld in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Wasstraat

Het geluidsniveau ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van het nieuw te realiseren tankstation – en dan met name de wasstraat en wasboxen - is getoetst ter plaatse van bestaande woningen aan de Herenweg.

Activiteitenbesluit L_{Ar}, L_T

Op het toetspunt Herenweg 61 bedraagt het hoogst berekende geluidsniveau 35 dB(A) gedurende de dagperiode (1,5 m) en 40 dB(A) in de nachtperiode (4,5 m). Op het nieuw op te realiseren appartementencomplex bedraagt het hoogst berekende geluidsniveau 43 dB(A) gedurende de dagperiode (9 m) en 36 dB(A) in de nachtperiode (9 m).

L_{Amax}

Het piekgeluid L_{Amax} gedurende de dag- en nachtperiode bedraagt maximaal 64 dB(A) op het appartementencomplex zuid-oostgevel (5 m). De berekende waarde leiden niet tot een overschrijding van de normering in het kader van het Activiteitenbesluit. De geluidsemissie ten gevolge van het appartementencomplex wordt grotendeels ook afgeschermd door de aanwezige commerciële ruimte gelegen tussen het tankstation en de appartementen.

Indirecte hinder

De inrichting ontsluit via de Oosterboekelweg. Aan de Oosterboekelweg zijn in de directe nabijheid van het tankstation geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Om deze reden is 'Indirecte hinder' hier buiten beschouwing gelaten. De indirecte hinder aan de Herenweg bedraagt maximaal 54 dB(A) op de woning Herenweg 69. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hiermee overschreden. De geluidsbelasting voldoet echter ruim aan de plafondwaarde 65 dB(A).

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavig (onderdeel van het) project.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Kader

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de regionale brandweer.



Figuur 22. Uitsnede risicokaart

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig. Wel is een aantal kleinere aspecten in de directe omgeving aanwezig waarmee, ten aanzien van externe veiligheid rekening gehouden dient te worden.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van meer dan 300 meter van de ontwikkellocatie. Dit betreft een stikstofleiding, waarbij geen kans aanwezig is op een fakkelbrand. Deze leiding vormt geen belemmering voor eventuele ontwikkelingen c.q. hiervoor gelden geen veiligheidsafstanden.

Tankstation zonder direct toezicht

Binnen het plangebied is een onbemand tankstation geprojecteerd (betreft de verplaatsing van het bestaande onbemande tankstation, geen verkoop LPG). Dit tankstation valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Het onbemande tankstation valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vergunningplicht is van toepassing op inrichtingen voor het afleveren van vloeibare brandstoffen door een afleverzuil waar aflevering zonder direct toezicht mogelijk is en er minder dan 20 meter afstand is tussen de afleverzuil en een woning van derden, sporthal, zwembad, winkel, hotel, restaurant, kantoorgebouw, bedrijfsgebouw, speeltuin, sportveld, camping, volkstuincomplex, recreatieterrein, bejaardenoord, verpleeginrichting, ziekenhuis, sanatorium, zwakzinnigeninrichting, gezinsvervangend tehuis, school, telefooncentrale, gebouw met vluchtleidingsapparatuur, elektriciteitscentrale, hoofdschakelstation van de hoofdspoorweginfrastructuur, bedoeld in de Spoorwegwet, object met een hoge infrastructurele waarde, installatie en bovengrondse opslagtank voor brandbare, explosieve of giftige stoffen, en een plaats ten behoeve van de bewaring van gasflessen waarvan de gezamenlijke inhoud meer dan 2500 liter (waterinhoud) bedraagt van derden.

Het vrijkomen en in brand geraken van de maximale hoeveelheid benzine die kan worden afgeleverd, resulterend in een brand met een oppervlak van 1 m², zal niet leiden tot brandoverslag naar de dichtstbijzijnde bebouwing die op circa 12 m. afstand ten westen van de afleverzuil is gelegen. In bijgevoegd advies (zie bijlage), opgesteld door AVIV BV op 19 december 2014, is dit gemotiveerd. Uit het rapport van AVIV valt af te leiden dat bij

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

een normaal functionerende afvoergoot de warmtestraling bij een calamiteit bij de afleverzuil op de nabijgelegen winkelruimte zodanig beperkt is dat er geen brandoverslag valt te verwachten.

Bij een verstopte afvoergoot kan evenwel bij een calamiteit bij de afleverzuil een grotere warmtestralingscontour optreden ($> 15 \text{ kW/m}^2$ maar kleiner dan 27 kW/m^2 , gedurende maximaal 107 seconden). Hierdoor kan in principe brandoverslag ontstaan naar gebouwen van derden. Door AVIV is aangegeven dat bij het ontwerp van de winkelruimte er al van uit wordt gegaan dat de gevel aan de zijde van het tankstation 30 minuten brandwerend wordt uitgevoerd (kozijn, raam en de muur) en het dak voorzien van brandwerende materialen. Gezien de beperkte tijdsduur van een mogelijke plasbrand bij de afleverzuil is deze maatregel voldoende om brandoverslag te voorkomen. De maatregel (brandwerendheid 30 minuten gevel winkel) is in het bestemmingsplan vastgelegd als een voorwaardelijke verplichting.

Aldi Supermarkt

De Aldi valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is aangewezen als type B bedrijf. De geluidsvoorschriften behorend bij het besluit zijn van toepassing. Aandacht moeten worden aanbesteed aan de los- en laad activiteiten, koelinstallaties en parkeerplaats. Wanneer er woningen worden gerealiseerd dient voor de Aldi een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd.

Naburige Wm inrichtingen

In de directe omgeving van het plan zijn enkele horeca-inrichtingen gevestigd (partycentrum Op Stap, eetcafé en snackbar 't Witte Huis). Bekeken is of deze inrichtingen niet verder beperkt worden in hun bedrijfsvoering door de geprojecteerde woningen. Over het algemeen mag, gelet op de huidige bedrijfsvoering en de kortste afstand tot deze woningen (meer dan 20 m.), aangenomen worden dat de betreffende inrichtingen geen extra maatregelen behoeven te treffen (Activiteitenbesluit). Toch is niet uit te sluiten dat de indirecte hinder (zeker bij kermis) tot geluidsoverlast voor deze toekomstige bewoners kan leiden.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. De Wet milieubeheer vormt het kader voor de nieuwe regels. Specifieke onderdelen van de wet worden uitgewerkt in AvMB's (Algemene Maatregelen van Bestuur) en ministeriele regelingen. In het wetsvoorstel staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) centraal. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' dient bij ruimtelijke ontwikkelingen primair te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de extra verkeersstromen of door wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur, als gevolg van de ontwikkeling, negatief wordt beïnvloed en dat daardoor grenswaarden worden overschreden. Een ontwikkeling kan in principe een bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vooral door de verkeersproductie van deze ontwikkeling.

Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM)

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aanneemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In de overige gevallen kan een project doorgang vinden indien aanneemelijk kan worden gemaakt dat:

- het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, ofwel dat:
- de luchtkwaliteit door het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat:
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het project, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert, ofwel dat:
- er geen grenswaarden worden overschreden.

Projectsaldering

De Wet luchtkwaliteit voorziet in de mogelijkheid van saldering. Met saldering wordt in het algemeen bedoeld dat een verslechtering van de kwaliteit van het milieu op een bepaalde locatie, wordt gecompenseerd door een verbetering op een andere locatie. Artikel 5.16, lid 1b onder 1 van de Wm spreekt over de luchtkwaliteit 'per saldo' verbetert of ten minste gelijk blijft. Bij het toepassen van saldering moet worden voldaan aan de eisen gesteld in artikel 5.16, lid 5 Wm en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze Amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Aangemerkt als gevoelige bestemming zijn:

- gebouwen met de bijbehorende terreinen van scholen,
- kinderdagverblijven en
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is:

- 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Onderzoek

Agel adviseurs heeft in april 2014 een luchtkwaliteitsonderzoek¹⁰ verricht. Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling. Omdat in het onderhavig plan sprake is van het realiseren van een nieuwe woonbestemmingen dient op grond van een goede ruimtelijke ordening ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteitseisen in beeld te worden gebracht c.q. te worden beoordeeld.

Verkeersintensiteiten

Ten aanzien van dit onderzoek is de verkeersgeneratie van het plangebied voor een weekdag bepaald op 1.088 verkeersbewegingen. Voor de verdeling van deze verkeersgeneratie over de Oosterboekelweg en Herenweg is als uitgangspunt genomen dat voor de Oosterboekelweg ter hoogte van het plangebied, sprake is van een volledige bijdrage van de verkeersgeneratie (1.088 verkeersbewegingen) van de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de Herenweg-noord is uitgegaan van een bijdrage van 25% (= 272 verkeersbewegingen) en voor Herenweg-zuid van een bijdrage van 50% (= 544 verkeersbewegingen). Deze verdeling is gebaseerd op de verhouding van de van de huidige etmaalintensiteiten.

Voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van de verkeerstelling van de gemeente Opmeer waarbij voor de verdeling middelzwaar vrachtverkeer en zwaar vrachtverkeer uitgegaan is van een verhouding van 3 : 1. De verdeling van de intensiteiten over de etmaalperiode zijn eveneens gebaseerd op de beschikbaar gestelde verkeersgegevens.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt echter buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalssmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is.

¹⁰ Agel Adviseur, Onderzoek Luchtkwaliteit Centrumplan Hoogwoud, d.d. 22 april 2014. Projectnummer: 20130107.

Voor de onderhavige ontwikkeling is projectsaldering niet van toepassing. De ontwikkeling valt niet onder het Besluit gevoelige bestemmingen. De ontwikkeling is niet in het NSL opgenomen. In het onderzoek wordt uitgegaan van de verkeersgegevens die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld. Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt voor NO₂ een toename van de jaargemiddelde concentratie berekend van maximaal 0,9 µg/m³ ofwel 2,25% van de grenswaarde. Deze toename vindt plaats langs de Herenweg-zuid in het zichtjaar 2014. De toename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt minder dan 3% en kan daarom voor NO₂ als NIBM worden beschouwd.

Ter plaatse van de woonfuncties binnen de ontwikkeling vindt geen overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ voor het jaar- en uurgemiddelde plaats. De hoogste jaargemiddelde concentraties bedragen voor de zichtjaren 2014, 2015 en 2020 respectievelijk 15,8, 15,4 en 12,7 µg/m³ als gevolg van de Herenweg-noord. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de nieuwe woonfuncties vinden ook geen overschrijdingen plaats van het aantal maal per jaar dat de grenswaarde van het uurgemiddelde wordt overschreden. Het aantal overschrijdingsuren bedraagt 0.

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt voor PM₁₀ een toename van de jaargemiddelde concentratie berekend van maximaal 0,2 µg/m³ ofwel 0,5% van de grenswaarde. De toename als gevolg van de ontwikkeling kan daarom ook voor PM₁₀ als NIBM worden beschouwd.

Ter plaatse van de woonfuncties binnen de ontwikkeling vindt voor PM₁₀ geen overschrijding van de grenswaarden voor het jaar- en het 24-uurgemiddelde plaats. De hoogste jaargemiddelde concentraties bedragen voor de zichtjaren 2014, 2015 en 2020 respectievelijk 17,5, 17,2 en 16,2 µg/m³ als gevolg van de Herenweg-noord. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de nieuwe woningen vindt ook geen overschrijding plaats van het aantal maal per jaar dat de grenswaarde van het 24-uurgemiddelde wordt overschreden. Het hoogste aantal overschrijdingsdagen is berekend voor de woningen direct langs de Herenweg-noord en bedraagt voor de zichtjaren 2014, 2015 en 2020 respectievelijk 4, 3 en 3. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 35 dagen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij alle ontwikkelingen dient aandacht besteed te worden aan het wateraspect. Het is mogelijk dat de toename van verharding gecompenseerd moet worden door middel van het graven van oppervlaktewater. Wanneer sprake is van ontwikkelingen dient het overleg gezocht te worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het kader van de bestemmingsplanontwikkeling wordt een zogenaamde waterparagraaf opgesteld, in overleg met het Hoogheemraadschap.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit hoogheemraadschap treedt tevens op als waterkwantiteitsbeheerder voor de polder- en boezem en wateren. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezemen polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit heeft voorafgaand en gedurende het vooroverleg plaatsgevonden.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in centrum van Hoogwoud op de hoek van Oosterboekelweg en Herenweg. De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door woningen en aan de oost- en zuidzijde door een tuincentrum en loodsen. Het plangebied betreft in de huidige situatie een woonhuis met autogarage, tankstation en een achtertuin/weiland. De planlocatie beslaat ongeveer 7.005 m². De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt rondom de woning circa 0,20 m +N.A.P. en het weiland circa 0,45 m –N.A.P. (bron: AHN).

Riolering

In de Herenweg ter hoogte van het plangebied is een gemengd rioolstelsel gelegen. Het vuilwater van de bestaande woning in het plangebied is aangesloten op dit gemengde stelsel. Het regenwater wat in de huidige situatie neerslaat binnen het plangebied, stroomt voor het groten deel af naar één van de watergangen of het gemeentelijk riool. Het regenwater van het bestaande tankstation wordt via kolken met olieafscinders afgevoerd.

Geohydrologie

Het plangebied ligt in de polder Vier Noorder Koggen, in peilgebied 6750L-A1, met een streefpeil van 1,40 m –N.A.P.. Aan de straat- en achterzijde van het plangebied is oppervlakte water categorie secundair in beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gelegen. Het oppervlakte water aan de achterzijde van het plangebied ter hoogte van de bebouwing is niet onder een categorie ondergebracht. Het oppervlakte

water watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer geloosd.

De globale bodemopbouw, samengesteld op basis van literatuurgegevens, kan van maaiveld tot circa 20 m –N.A.P. als volgt worden omschreven: “Slecht doorlatende holocene deklaag (Westland Formatie) bestaande uit afwisselingen van fijne slibhoudende zanden, kleien en veenafzettingen”. Het plangebied ligt niet in een zonering waterkering of afvalwatertransport, geurcontour, windcirkel molens of primaire waterloop.

Beleid

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Opmeer. De beleidsregels die de gemeente Opmeer hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het nieuwste ‘Gemeentelijk Rioleringsplan Opmeer 2013 - 2017’. Voorgaande documenten gelden als uitgangspunt bij de verwerking van het regenwater.

Conform het beleid van het hoogheemraadschap dient er voor ruimtelijke ontwikkeling, zoals deze, in eerste instantie een digitale watertoets te worden doorlopen. Deze is uitgevoerd op d.d. 01 mei 2013 en uit deze toetsing kwam naar voren dat de normale procedure doorlopen dient te worden. In het kader van de procedure is vervolgens door het hoogheemraadschap een reactie inzake de planontwikkeling Centrumplan te Hoogwoud gegeven.

De bedoeling van de digitale watertoets is om relevante wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, wegen, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater. In de reactie van het hoogheemraadschap worden de eerste drie thema's aangehaald, de overige zijn voor de planontwikkeling niet of minder relevant.

Toekomstige situatie

Planontwikkeling

De planontwikkeling voorziet onder andere in de sloop van het bestaande woonhuis met autogarage en tankstation. Het nieuwe bouwplan voor de planlocatie omvat de realisatie van 450 m² BVO winkels, maximaal 6 appartementen, ca. 1.415 m² bvo Aldi met parkeerplaats en een zelftankstation met wasboxen/-straat. Met de voorgenomen planontwikkeling zal nagenoeg het gehele plangebied worden verhard. Het oppervlakte water in het plangebied aan de Oosterboekelweg zal – op een sloot aan de noordzijde na - volledig worden gedempt.

Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats. Onderstaand worden de toekomstige oppervlaktes in vergelijk met de hui-

dige situatie weergegeven (hierin zijn uitsluitend de gronden ten noorden van de Oosterboekelweg vergeleken). In deze vergelijking is uitgegaan van de voorlaatste inrichtingskening (nog zonder verbrede sloot achter de Aldi-vestiging).

Tabel 2: Oppervlakteverdeling

Oppervlaktes	Huidige situatie m ²	Toekomstige situatie m ²
Dakoppervlak	672	2.625
Verharding tankstation	200	940
Verharding	443	750
Parkeren	0	2.360
Groen	5.180	130
Watergang	510	200
Totaal	7.005	7.005

Het blijkt dat het oppervlak aan verharding/bebouwing met 5.360 m² toeneemt en er circa 310 m² secundair oppervlakte water wordt gedempt.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Opmeer worden er aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Geadviseerd wordt derhalve, ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling, het regenwater gescheiden af te voeren.

De planontwikkeling heeft een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg. Door de verhardingstoename van 5.360 m² zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De initiatiefnemer van het ruimtelijke plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen.

Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied 6750L-A1 (1,40 m –N.A.P.) uitgebreid te worden met 750 m². De uitbreiding van het wateroppervlak bedraagt 14% van de verhardingstoename. Het hoogheemraadschap is hierbij uitgegaan van een peilstijging van 0,21 m, die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,7 mm/dag, een drooglegging van 1,00 meter en de grondsoort klei. Bij het dempen van oppervlaktewater, dient dit oppervlak voor 100% gecompenseerd te worden binnen het plan- of peilgebied (6750L-A1). Met de planontwikkeling zal er circa 308 m² secundair oppervlakte water worden gedempt. In totaal dient er met de voorgenomen ontwikkeling in totaal ca. 1.060 m² (750 m² + 310 m²) nieuw oppervlakte water te worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur vanuit het Hoogheemraadschap om de benodigde compensatie (deels) te realiseren door middel van het graven van een nieuwe watergang aan de noordoostkant van het plangebied, grenzend aan het parkeerterrein van tuincentrum de Boet. Met deze watergang kan een

verbinding worden gemaakt tussen de wegsloot en de langs de noordwestkant van het plangebied gelegen sloot. De exacte invulling van de compenserende maatregelen (1.060 m² nieuw oppervlakte water) dient in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente in een beknopt rioleringsplan nader te worden uitgewerkt.

Vanwege de inpassing van het Aldi-gebouw inclusief de parkeerplaatsen, is het niet mogelijk binnen het huidige plangebied de vereiste compensatie te realiseren. In de laatste versie van de inrichtingstekening en verbeelding is de bestaande watergang aan de noordzijde van de geplande Aldi verbreed, waardoor ongeveer de helft van het vereiste wateroppervlak binnen het plangebied reeds is gecompenseerd. In overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap is bezien in hoeverre elders (in hetzelfde peilgebied) de resterende compensatie kan worden gecreëerd. De resterende compensatie wordt gerealiseerd op een nabijgelegen particulier perceel; dit is besproken met het hoogheemraadschap.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Holland heeft initiatiefnemer het plan aangepast. Hij heeft grond gekocht op het perceel Herenweg 28a waar 800 m² water kan worden aangelegd. Hierdoor hoeft binnen het plangebied 200 m² minder te worden gecompenseerd. Deze aanpassing is terug te zien in de inrichtingstekening (onder andere figuur 16).

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het nieuwe bouwplan voor de planlocatie omvat de realisatie van 450 m² bvo winkels, maximaal 6 appartementen, ca. 1.415 m² bvo Aldi met parkeerplaats en een zelftankstation met wasboxen/-straat. Er wordt gemiddeld 120 liter per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoner. Dit betekent dat er vanuit de appartementen dus (maximaal) $6 \times 2,5 \times 120 \text{ liter} = 1800 \text{ liter}$ per dag wordt “geproduceerd”. In het plangebied wordt er 1.815 m² aan bvo 's gerealiseerd, die tot de categorie ‘droge’ bedrijven behoren conform de Leidraad Riolerings. De Leidraad Riolerings geeft voor dit type bedrijf als maatgevende belasting 0,2 l/s/ha. Het nieuwe DWA-stelsel dient te worden gedimensioneerd op voorgaande gebruikersvolumes en het vuilwater vanuit het tankstation. Het nieuwe stelsel kan mogelijk worden aangesloten op het gemeentelijke vrij verval rioolstelsel van de gemeente Opmeer in de Herenweg. In overleg met de gemeente dienen de aansluitmogelijkheden en hoeveelheden in een beknopt rioleringsplan nader te worden uitgewerkt. Dit rioleringsplan heeft betrekking op het verwerken van vuilwater.

Overige aandachtspunten

Wegbeheer

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Oosterboekelweg, welke momenteel in beheer en onderhoud is bij het hoogheemraadschap. Dit gedeelte weg staat op de lijst van aan de gemeente Opmeer over te dragen wegen. Het hoogheemraadschap kan instemmen met het centrumplan, onder voorwaarde dat het aangrenzende deel van de Oosterboekelweg wordt overgedragen aan de gemeente Opmeer.

Waterkwaliteit/ecologie

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit het RWA-stelsel kunnen door ongewenste lozingen in het RWA-stelsel leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het regenwater van de vloestofdichte vloer van het tankstation zal op het DWA-stelsel aangesloten dienen te worden om vervuiling van het oppervlakte water te voorkomen. Tevens is het van belang dat er gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende materialen. Bij de verdere planuitwerking is het aan te bevelen met het hoogheemraadschap en de gemeente nader te bekijken hoe het beste met de verschillende waterstromen kan worden omgegaan. Met een goede inrichting van het watersysteem kan sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem.

Conclusie

Met de voorgenomen planontwikkeling zal het oppervlak aan verharding/ bebouwing met 5.308 m² toenemen en zal er circa 308 m² secundair oppervlakte water worden gedempt. Vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Opmeer worden er aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Om de effecten van de verhardingstoename en de afnamen van oppervlakte water te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied 6750L-A1 (1,40 m – N.A.P.) in totaal uitgebreid te worden met 1.058 m². In de laatste versie van inrichtingsplan en verbeelding is ongeveer de helft van dit oppervlak gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied.

Ten aanzien van de het resterende oppervlak aan compenserende maatregelen zijn er verschillende mogelijkheden om hierin te voorzien, bijvoorbeeld door (nog meer) compensatie binnen het plangebied, elders binnen het peilgebied, door compenserende maatregelen in de vorm van toepassing van halfverhardingen. De exacte invulling van de compensatie en de aansluitmogelijkheden van zowel het RWA- als DWA-stelsel dient in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente in een beknopt (riolerings)plan nader te worden uitgewerkt door de initiatiefnemer. Dit rioleringsplan heeft onder andere betrekking op het verwerken van vuilwater.

De Oosterboekelweg ter hoogte van het plangebied is momenteel in beheer en onderhoud bij het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap wil de weg overdragen aan de gemeente Opmeer. Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan moet te zijner tijd worden verwerkt in het bestemmingsplan. Om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te maken dient er door de initiatiefnemer een watervergunning en/of keurontheffing bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te worden aangevraagd.

5. NATUUR EN ECOLOGIE

Ecologisch onderzoek begint altijd met een zogenaamde quickscan: een korte verkenning van het plangebied, het raadplegen van vrij beschikbare gegevens en een conclusie over welke beschermde dieren, planten en/of gebieden er in het geding kunnen zijn. In de quickscan staat een advies over de voorwaarden of te nemen maatregelen waaronder het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In de quickscan staat ook een advies voor eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek en er wordt een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van het plan, voor zover dat al is in te schatten. Na de quickscan volgt in een aantal gevallen een uitgebreider natuuronderzoek.

5.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

Wettelijke gebiedsbescherming

De ligging van het plangebied bepaalt of het plangebied binnen de invloedssfeer valt van een wettelijk beschermd natuurgebied, d.w.z. een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Dit is sterk afhankelijk van de fysieke afstand en de aard en omvang van de ontwikkelingen.

Vaak geldt 'hoe groter het project, hoe groter de invloedssfeer' maar dit kan ook door andere factoren beïnvloed worden. Met name hydrologische veranderingen en atmosferische deposities (bv. ammoniakuitstoot) kunnen op grotere afstand invloed uitoefenen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 14,0 kilometer ten zuiden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Eilandspolder". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van het gebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdier-soorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Holland algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Gedurende het veldbezoek zijn er geen stootvoegen waargenomen. Vermoedelijk hebben de gebouwen in het plangebied alleen steensmuren, dit gezien het stenenpatroon van de woning en de muurankers van zowel de woning als bijgebouwen. Bij steensmuren is er geen spraken van een spouw. Op de zolder van de woning is recentelijk glas- of steenwol aangebracht als isolatie, waardoor er geen toegang meer is tot zolder van buitenaf. De aanwezige dakrandbeschoeiing en kelder biedt geen toegang of beschutting voor vleermuizen. Er zijn tevens geen sporen of vleermuizen waargenomen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De bomen binnen het plangebied hebben geen zichtbare grote boomholtes of openingen. De bomen zouden als baltsplek gebruikt kunnen worden, maar hebben te kleine openingen om kraamkolonies te kunnen herbergen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten niet waarschijnlijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. De aanwezig jonge bomenrij langs de Oosterboekelweg zal met de voorgenomen planontwikkeling worden gerooid. Het ernaast gelegen oppervlakte water zal worden gedempt. Hiermee verdwijnt er een groen lijnelement, echter is het groene lijnelement aan de achterzijde van het plangebied van een hogere ecologische waarden voor vleermuizen. De leeftijd van de bomen in het groene lijnelement aan de achterzijde bevinden zich in de volwassen fase, eveneens ligt hier langs het groene lijnelement oppervlakte water. Dit groene lijnelement zal een belangrijkere rol vervullen voor de instandhouding van het leefgebied voor vleermuizen.

Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Holland algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Advies

Aangezien de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, aanbevelen om:

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand paddenschermen te plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Wetgeving en beleid

Wetgeving archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodemversturende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder);
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit;
- Verbetering informatievoorziening over Cultureel Erfgoed om het draagvlak voor archeologie (en cultuurhistorie) te vergroten.

De gemeente kan aan de hand van een Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart vlakdekkend invulling geven aan de aanwezige en te verwachten waarden van de gemeente.

Archeologisch beleid

Provinciaal beleid

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Het doel is om het erfgoed in de bodem te bewaren en te behouden (in situ). Indien behoud niet mogelijk is, dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/ richtlijnen. De provinciale richtlijn stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorge-

legd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd, bij het stedenbouwkundig ontwerp worden gebruikt en bij het besluit worden meegenomen.

Mogelijke archeologische overblijfselen moeten zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek, worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing van bestemmingsplannen wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen. In bestemmingsplannen moeten terreinen met hoge en zeer hoge verwachtingswaarde tot uitdrukking komen en middels een aanlegvergunning worden beschermd.

Archeologische waarden

In de provinciale verordening en structuurvisie van Provincie Noord-Holland is nagenoeg geen aandacht voor archeologie. Verwezen wordt naar het 'Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie'. Daarin zijn de uitgangspunten van het provinciaal beleid op het gebied van archeologie neergelegd. Archeologisch vooronderzoek is altijd nodig, behoud in situ het uitgangspunt, anders geldt een documentatieplicht. Archeologische, historische-bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren worden vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart¹¹ en zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.



Figuur 23. Cultuurhistorische Waardenkaart

¹¹ Chw.noord-holland.nl

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang. Daarnaast dient met betrekking tot mogelijk aanwezige archeologische waarden inzicht te worden gegeven in de archeologische verwachting van het plangebied.

6.2 Aanwezigheid archeologisch waarden en verwachtingen

De gemeente Opmeer heeft een Nota archeologie met bijbehorende kaart vastgesteld. Op basis van deze kaart is archeologisch onderzoek nodig bij plannen met een omvang van 100 m² of groter. Ter plaatse van het plangebied is de archeologische waardering hoog. Bij ontwikkeling van het gebied dient derhalve rekening gehouden te worden met het uitvoeren van (verkenkend) archeologisch onderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij aanvang van het opstellen van het bestemmingsplan

Onderzoek

In opdracht van Agel adviseurs heeft ArGeoBoor een archeologisch bureau- en verkenkend booronderzoek¹² uitgevoerd voor het plangebied Herenweg 64 (hoek Oosterboekelweg) te Hoogwoud, Gemeente Opmeer. De aanleiding van het onderzoek is de herinrichting van het gebied. Op basis van de geologische ondergrond en de archeologische vondsten in de nabijheid van het plangebied is de archeologische verwachting hoog voor resten uit de midden en late bronstijd (hele gebied), late middeleeuwen en nieuwe tijd (westzijde). Archeologische resten worden verwacht direct onder de bouwvoor.



Figuur 24 . Uitsnede Archeologische beleidskaart Opmeer

In het bebouwde westelijke deel van het plangebied kunnen archeologische resten wat dieper verwacht worden. Ter plaatse van de huidige bebouwing kan de bodem verstoord zijn door sloop en bouwwerkzaamheden in het verleden. In het oostelijke deel van het

¹² Archeoboor, Archeologisch vooronderzoek en advies Hoogwoud, Herenweg 64, hoek Oosterboekelweg, d.d. 24 april 2014. Rapportnummer: 1222

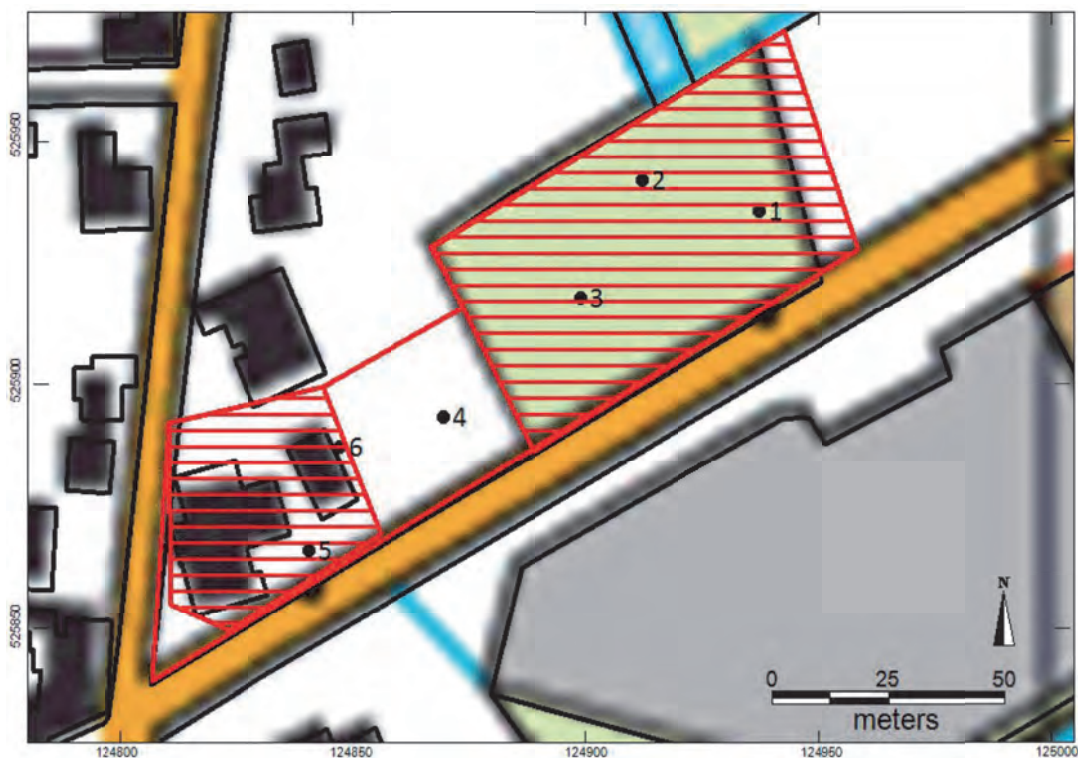
plangebied kan de bodem aangetast zijn door ploegen, egalisatie en greppels uit de nieuwe tijd. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat in de oostzijde van het plangebied direct onder bouwvoor archeologische resten uit de bronstijd en late middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. In de westzijde van het perceel, ten oosten van de bestaande bebouwing zijn slootvullingen uit de nieuwe tijd aangetroffen. Ter plaatse van de huidige bebouwing is geen booronderzoek uitgevoerd.

Advies

Gezien de voorziene inrichtingsplannen wordt het aanbevolen om een archeologisch proefsleufonderzoek uit te voeren in de oostzijde en ter plaatse van de nu nog bebouwde westzijde van het plangebied. Dit kan uiteraard pas na de sloop van de bestaande bebouwing worden gedaan. Voor het gedeelte waar de boringen 4 t/m 6 zijn uitgevoerd en waar een parkeerplaats voorzien is, kan onder voorbehoud van de daadwerkelijke werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein, archeologisch vervolgonderzoek mogelijk achterwege blijven.

Voor het uitvoeren van een proefsleufonderzoek dient een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid in deze de Gemeente Opmeer. Gezien het verschillende karakter van de oost- en westzijde van het plangebied kan het aan te raden zijn om met twee verschillende programma's van eisen te werken.

Ter plaatse van de gearceerde delen (zie figuur 25) is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hiermee is geborgd dat er een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.



he ver-
d. Rondon

6.3 Aanwezigheid cultuurhistorische waarden en verwachtingen

De Herenweg is aangewezen als historisch geografische lijn van waarde. Aan weerszijden van de weg liggen historisch geografische lijnen van zeer hoge waarden (lineaire nederzetting). Bovendien is het gebied ten oosten van de Herenweg, met een voor West-Friesland typerende regelmatige strokenverkaveling, aangewezen als historisch geografisch gebied van zeer hoge waarde. De historisch geografische lijnen en vlakken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Eventuele ontwikkelingen dienen zich bijvoorbeeld te schikken binnen de karakteristieke strokenverkaveling en de lineaire nederzetting dient behouden en versterkt te worden (behouden van karakteristieke open ruimten tussen de percelen).

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (plankaart) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

7.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Centrumplan Hoogwoud' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

De verbeelding voor bestemmingsplan 'Centrumplan Hoogwoud' beslaat één kaartblad. Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Als ondergrond voor de verbeelding dient de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale ondergronden van de gemeente Opmeer. De verbeelding is getekend in Microstation. Als uitgangspunt is het Bestekhandboek, Digitale ruimtelijke plannen, Bestemmingsplannen gehanteerd.

7.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹³:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- Bestemmingsomschrijving: de bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- Bouwregels: in de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

¹³ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.
- Afwijken bouwregels: in de regels kan een mogelijkheid tot afwijken van de algemeen toegestane bouwregelingen opgenomen worden. Afwijkingen worden niet opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, in gevallen waarvan de verwachting is, dat dit in (bijna) alle gevallen wordt toegestaan. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan – met een omgevingsvergunning - mag worden afgeweken, de maximale omvang van de afwijking en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijken wordt toegestaan. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien Afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- Afwijken gebruiksregels: een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend afgeweken kan worden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

7.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene regels afwijking bestemmingsplan

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een nadere eisen en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen

Binnen deze bestemming wordt een onbemand tankstation (zonder lpg) toegestaan. Hieraan ondergeschikt en samenhangend worden ook wasboxen en een autowasstraat toegestaan. Bedrijfswoningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

7.3.2 Centrum

Het hoekgebouw aan de Herenweg heeft de flexibele bestemming 'Centrum' gekregen. Hier zijn naast detailhandel ook andere functies toegestaan, die passen in dit deel van Hoogwoud. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn 4 appartementen toegestaan op de verdieping. Mocht na 2 jaar blijken dat de begane grond niet gevuld kan worden met niet-woonfuncties dan biedt een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid om ook op de begane grond maximaal 2 woningen te realiseren.

De gebouwen mogen alleen in gebruik genomen worden, nadat parkeerplaatsen zijn aangelegd conform een tekening als bijlage 2 bij de regels gevoegd.

7.3.3 Detailhandel

Het perceel tegenover tuincentrum de Boet heeft de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Hier is overeenkomstig de aanduiding 'supermarkt' alleen een supermarkt toegestaan (bedoeld voor een te verplaatsen Aldi) met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Binnen een jaar na ingebruikname van het pand dienen de groenvoorzieningen te zijn aangelegd conform een tekening als bijlage 4 bij deze regels gevoegd.

Middels de specifieke gebruiksregels is bepaald dat buitenopslag niet is toegestaan. Hetzelfde geldt voor reclame-uitingen aan de landschapszijde. Met deze zijde wordt de lange noordzijde van het pand bedoeld dat grenst aan het open landschap.

7.3.4 Water

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen met de daarbij behorende werken, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Doel van deze watergangen is het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding. De hoogte van de bouwwerken is beperkt en staat genoemd in de regels. Het is niet toegestaan om gebouwen te plaatsen in het water.

7.3.5 Verkeer

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoogte van de bouwwerken is beperkt en staat genoemd in de regels.

7.3.6 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt er een onderzoek moet worden uitgevoerd waarmee inzicht wordt geboden in de aanwezige archeologische waarden. Gezien het advies uit het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 6.2) dient dit een proefsleuvenonderzoek te zijn.

Dit geldt niet voor het bouwen in de bodem tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens zullen in 6.3 de handhavingsaspecten worden behandeld. In hoofdstuk 7 zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

8.2.1 Financieel economische haalbaarheid

De herontwikkeling van het perceel Herenweg 64 (Tuk) zal voor rekening en risico van de projectontwikkelaar worden uitgevoerd. De gemeente zal met name verantwoordelijk zijn voor het openbaar gebied.

In het investeringsprogramma 2014-2017 cat. B is voor het jaar 2014 rekening gehouden met een investering van € 200.000,00 voor het onderhoud van de Herenweg/Middelweg fase 2. Verder zijn de reserves Bovenwijkse voorzieningen en stads- en dorpsvernieuwing de aangewezen reserves voor dekking van kosten voor dorpsvernieuwingprojecten.

8.2.2 Verhaal van de kosten

Met de projectontwikkelaar zullen in een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over verhaal van kosten en uit te voeren werkzaamheden.

8.3 Handhavingsaspecten

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij wordt met name aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties zal worden omgegaan. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Voor zover onderzocht en bekend zijn er geen illegale situaties bekend.

9. PROCESGANG

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

Dientengevolge zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Facultatieve inspraakprocedure;
- Voorbereidings-/overlegfase;
- Vaststellingsfase;
- Beroepsfase.

Nadat het college het bestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, heeft overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden met verschillende instanties. Ook is het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak; voor de start van de inspraakperiode is er een publieke presentatie gehouden over het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte van de gemeente Opmeer. Na behandeling van de vooroverleg- en inspraakreacties kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

9.1 Reacties vooroverleg en inspraak

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt doorgaans gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud' toegezonden

aan relevante instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen (dit zijn alle instanties die zijn benaderd, behoudens Archeologie West-Friesland):

1. *De heer G.A. Westmaas, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen.*
2. *De heer J. Water, namens de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK, Alkmaar.*
3. *De heer K.S. Bruin-Baerts, namens het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK, Edam.*
4. *Mevrouw H.W. Verschuren namens de provincie Noord-Holland, postbus 3007, 2001 DA Haarlem.*

Naast het voornoemde overleg is sprake van inspraak door belanghebbenden, conform de gemeentelijke inspraakverordening. Van de volgende instantie is een inspraakreactie ontvangen:

5. *A.C.M. Vlaar, namens de Dorpsraad Hoogwoud, Kastanjelaan 2 1418 XP Hoogwoud.*

Tenslotte is sprake van een ambtelijke vraag en daaropvolgende aanpassing (punt 6). In het navolgende schema is een zakelijke samenvatting van alle reacties opgenomen en worden deze beantwoord en behandeld. Op verschillende onderdelen heeft de vooroverleg- c.q. inspraakreactie geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan; dit is specifiek bij de gemeentelijke beantwoording vermeld.

1. Gasunie		Gemeentelijke beantwoording
1.1	Indiener geeft aan dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing staat vast dat de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding geen invloed heeft op de planontwikkeling	<i>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>
2 De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord		Gemeentelijke beantwoording
2.1	Indiener geeft aan dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.	<i>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen</i>
2.2	Door indiener worden enkele onjuistheden aangegeven die zijn opgevallen in paragraaf 4.4. van de toelichting.	<i>De door indiener aangegeven onjuistheden worden aangepast in de toelichting cf. de ingediende reactie.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
2.3	Er wordt geadviseerd om ter voorkoming van brandoverslag de afleverzuilen op ten minste 20 meter afstand van gebouwen van derden te realiseren.	<i>Het vrijkomen en in brand geraken van de maximale hoeveelheid benzine die kan worden afgeleverd, resulterend in een brand met een oppervlak van 1 m², zal niet leiden tot brandoverslag naar de dichtstbijzijnde bebouwing die op circa 12 m. afstand ten westen van de afleverzuil is gelegen. In bijgevoegd advies (zie bijlage 1), opgesteld door AVIV BV op 19 december 2014, is dit gemotiveerd. Uit het rapport van AVIV valt af te leiden dat bij een normaal functionerende afvoergoot de warmtestraling bij een calamiteit bij de afleverzuil op de nabijgelegen winkelruimte zodanig beperkt is dat er geen brandoverslag valt te verwachten.</i> <i>Bij een verstopte afvoergoot kan evenwel bij een calamiteit bij de afleverzuil een grotere warmtestralingscontour optreden (> 15 kW/m² maar kleiner dan 27 kW/m², gedurende maximaal 107 seconden). Hierdoor kan in principe brandoverslag ontstaan naar gebouwen van derden.</i> <i>Door AVIV is aangegeven dat bij het ontwerp van de winkelruimte er al van uit wordt gegaan dat de gevel aan de zijde van het tankstation 30 minuten</i>

		brandwerend wordt uitgevoerd (kozijn, raam en de muur) en het dak voorzien van brandwerende materialen. Gezien de beperkte tijdsduur van een mogelijke plasbrand bij de afleverzuil is deze maatregel voldoende om brandoverslag te voorkomen. De maatregel (brandwerendheid 30 minuten gevel winkel) wordt in het bestemmingsplan vastgelegd als een voorwaardelijke verplichting. Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	Hollands Noorderkwartier	Gemeentelijke beantwoording
3.1	Er wordt geadviseerd niet lager dan NAP -0,20 m te bouwen om toekomstige problemen vanuit grond- en oppervlaktewater te voorkomen.	Op dit moment bevindt de planvorming zich in de fase van het bestemmingsplan. Bij de bouw- en civieltechnische uitwerking van het plan, wat plaatsvindt na vaststelling van het bestemmingsplan, zal het advies van de indiener worden betrokken. <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
3.2	De ontwikkeling heeft een substantiële toename verharding tot gevolg. In het kader van de watertoets is geadviseerd om het wateroppervlak in peilgebied 6750L-A1 uit te breiden met 14% van de verhardingstoename. Op basis van de tabel op bladzijde 46 vindt er een toename plaats van 5.360 m ² en wordt 310 m ² gedempt. Totaal dient 1.060 m ² extra water te worden gegraven ter compensatie. In paragraaf 4.6 worden andere getallen genoemd. Er wordt verzocht dit aan te passen.	In de huidige situatie is sprake van 1.315 m² verharding. In de nieuwe situatie is sprake van 6.675 m² verharding, zijnde een vermeerdering van 5.360 m². In de toelichting staat op diverse plaatsen abusievelijk 5.308 m² vermeld, dit wordt gecorrigeerd naar 5.360 m². Het totaal oppervlak te graven water in het peilgebied bedraagt 1.060 m²; ook dit getal zal worden opgenomen in de toelichting. Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
3.3	Uitgaande van de verbeelding wordt circa de helft van de compensatie binnen het plangebied gerealiseerd. Er wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat binnen het plangebied mogelijk extra compensatie kan worden aangelegd, of elders binnen het peilgebied en anders door compenserende maatregelen in de vorm van halfverhardingen.	

	Binnen het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden om extra water te realiseren. De bestemmingen 'detailhandel' en 'bedrijf' laten geen water toe. Alleen de bestemming 'verkeer' laat dit toe. Op deze gronden zijn geen tot nauwelijks mogelijkheden voor extra water. De locatie leent zich niet voor infiltratie van water in de bodem en ook niet voor toepassing van halfverhardingen. Er is geen locatie in beeld voor compensatie buiten het plangebied, doch binnen hetzelfde peilgebied. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende borging dat waterneutraal wordt ontwikkeling en de benodigde berging wordt aangelegd. Er wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen zodat waterberging in het plan kan worden ingepast, of in het bestemmingsplan een locatie wordt benoemd waar de resterende hoeveelheid wordt aangelegd.	<i>Binnen onderhavige locatie kan inderdaad ongeveer de helft van het benodigde water (1.060 m²) op een ruimtelijke verantwoorde wijze worden ingepast, namelijk in de te verbreden watergang aan de noordzijde van de locatie.</i> <i>Infiltratie van water dan wel het toepassen van halfverhardingen is niet aan de orde, gezien het gebruik dat wordt voorgestaan; voor het parkeerterrein t.b.v. de supermarkt geldt dat deze moet zijn voorzien van een gladde verharding i.v.m. het gebruik van winkelkarren.</i> <i>Zoals aangegeven in de toelichting wordt het overige deel van de compensatie gevonden buiten het plangebied van de ontwikkeling. Deze compensatie wordt grotendeels gerealiseerd op een nabijgelegen particulier perceel.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
3.4	De bouwvlakken zijn dicht op het water aangegeven. Wanneer door te dicht op de waterloop te bouwen er onderhoudsproblemen ontstaan, kan hiervoor geen watervergunning worden verleend. Om het onderhoud te borgen wordt verzocht om de waterloop aan de noordzijde van het plan te verbreden naar 6 m. of een pad van tenminste 5 m. langs de waterloop vrij te houden.	<i>Volgens de Keur van het Hoogheemraadschap (https://www.hhnk.nl/document.php?m=1&fileid=2092&f=25b5287141f46ffc54739048ca1cfc12&attachment=0, pagina 24) dient sprake te zijn van een onderhoudszone van 1-3 m. afhankelijk van de vorm van de insteek van de waterloop. Direct grenzend aan de zuidzijde van de waterloop is een dergelijke zone aanwezig; deze zal ook niet worden ingeplant, zodat sprake is van een optimale begaanbaarheid van betreffende oever.</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4 Provincie Noord-Holland		
4.1	Indiener kan uit het plan niet goed opmaken hoe aan de hand van de genoemde kwaliteitseisen uit artikel 15 van de provinciale ruimtelijke verordening en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is gekomen tot het gekozen planontwerp.	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hoe het plandeel Aldi (deels gelegen buiten de BBG-zone) zich voegt in het landschap. Onderstaand is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van Aldi en parkeerterrein ver-</i>

	De Boet heeft een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Gelet op het verschil met de toekomstige maximale bouwhoogte van 12 meter wordt deze hoogte niet passend geacht bij maat en schaal van de omgeving. Een supermarkt heeft als regel een verdieping, meer lagen (of een hoge kap) acht indienen zonder nadere onderbouwing ongewenst. Er wordt verzocht de bouwhoogte naar beneden bij te stellen. Het bouwvlak van de beoogde supermarkt valt nauw samen met de grenzen van de kavel. Er lijkt nauwelijks ruimte voor aanleg van een nieuwe rand naar het landschap. Het is wenselijk om, analoog aan de overige kavels aan de Herenweg, aan de rand beplanting in combinatie met water te realiseren in een ruime groensingel. Indien er verzoekt een beplantingsplan op te nemen waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe zorg wordt gedragen voor de nieuwe randen van het landschap. Er kan niet worden opgemaakt welke materialen worden gebruikt. Indien er adviseert te kiezen voor hoogwaardige materialen en ingetogen kleuren met een Westfriese uitstraling.	<i>der wordt gerealiseerd.</i> <i>De maximale bouwhoogte van het pand van de Aldi wordt naar beneden bijgesteld tot een maximale hoogte die gelijk is aan de bebouwing van de Boet, zijnde 8,5 m.</i> <i>Op pagina 30 en 33 van de toelichting is aangegeven hoe de Aldi plus het aangrenzende parkeerterrein wordt vormgegeven. Aan de noordzijde is te weinig ruimte voor een brede groensingel en watergang, opschuiven van het pand naar het zuiden zou ten koste gaan van het parkeerterrein dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling. Omdat beplanting direct grenzend aan de noordzijde van het Aldi-pand niet tot een situatie leidt waarin op termijn sprake is van een volgroeide groensingel (groen zou hier continu in de schaduw van het pand staan) is ervoor gekozen boomaanplant te realiseren op het overstaande perceel, aan de andere zijde van de watergang. Aan de oostzijde van het pand van de Aldi wordt een groenaanplant gerealiseerd op eigen terrein. Tenslotte wordt op het parkeerterrein, analoog aan de opzet van het parkeerterrein van de Boet, gewerkt met hagen (haagbeuk of beukenhagen), zodat sprake is van een "ingepakte" situatie, waardoor vanaf de openbare weg geen vrij zicht is op het aanwezige blik.</i> <i>Het advies om met hoogwaardige materialen en ingetogen kleuren te werken wordt geïmplementeerd in het bouwplan en het plan voor de inrichting.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
--	---	--

4.2	De invulling van de parkeeropgave leidt tot verstening en versnippering van het plan. Het plan is hierdoor geen geheel en er is geen samenhang met aanliggende percelen. Voor een levendig dorpshart wordt geadviseerd de zichtbaarheid van parkeren te beperken, bijvoorbeeld door de parkeervoorziening in te passen in een plan voor de openbare ruimte. Hier kan het beplantingsplan voor worden gebruikt.	<i>Het parkeerterrein van de Aldi wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze “ingepakt” (zie antwoord vorige punt 5.1). In de civiel-technische uitwerking van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het inbrengen van voldoende groen, zodat zichtlijnen worden verkort en sprake wordt van een besloten situatie, passend in een centrumlocatie.</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4.3	Er wordt verzocht inzichtelijk te maken hoe het plan zich verhoudt tot het weidevogelleefgebied als bedoeld in artikel 25 van de verordening.	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt verder ingegaan.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4.4	In artikel 4.1 onder a ontbreekt een maximum aan oppervlakte voor detailhandel. Er wordt verzocht aan de oppervlakte voor detailhandel, niet zijnde een supermarkt, een maximum te verbinden. Indien de totale oppervlakte groter is dan 1.500 m ² dient het plan regionaal te worden afgestemd en de RAC te worden geconsulteerd.	<i>In de regels van het bestemmingsplan wordt een maximum opgenomen ten aanzien van het winkelvloeroppervlakte; dit maximum wordt gesteld op 450 m² bvo. Het oppervlak ontstijgt dus niet de maat waarbij regionale afstemming aan de orde is c.q. de RAC dient te worden geconsulteerd.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4.5	In artikel 4.1 onder e wordt ter plaatse van wonen, detailhandel toegestaan in de vorm van horeca tot en met categorie 2. Indiener vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de functie ‘wonen’ en verzoekt een toelichting.	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 aangegeven dat sprake is van een gemengd gebied, waar sprake is van wonen en bedrijvigheid naast elkaar. Bij dit type gebied wordt uitgegaan van de categorie indeling A, B of C (VNG, bedrijven en milieuzonering). Volgens de staat van bedrijfsactiviteiten functiemening vallen horecagelegenheden als restaurants, cafetaria's, snackbars, cafe's, bars (categorie A). Categorie A zijn activiteiten die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De horeca tot en met categorie 2, zoals bepaald in het bestemmingsplan kan gelijk worden gesteld met deze categorie A. Op grond daarvan kan gesteld worden dat de functie horeca zich zodanig verhoudt tot de functie wonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</i>

		<i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4.6	Onduidelijk is welke bestemming de vrijkomende locatie van de supermarkt krijgt. Hoogwoud kent nu 2 supermarkten. In de toelichting wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor een derde supermarkt. Het lijkt indienen dan ook van belang dat, indien de vrijkomende locatie een bestemming heeft die een supermarkt toelaat, deze bestemming te wijzigen.	<i>De locatie van de vrijkomende supermarkt heeft de bestemming 'Detailhandel' in het vigerende bestemmingsplan 'Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek'. Dit bestemmingsplan wordt op het moment van opstellen van voorliggende beantwoording herzien; daarbij zal de bestemming van de oude supermarktlocatie worden gewijzigd tot de bestemming 'Bedrijf'. In de tussentijd wordt in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer bepaald en opgenomen dat het realiseren van een supermarkt op de 'oude' locatie niet is toegestaan (na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan).</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
4.7	De planlocatie heeft de bestemming 'detailhandel'. De indiener adviseert om, gezien de functiemenging, te kiezen voor een meer passende bestemming als 'gemengde doeleinden' met een passende regeling voor de volumes van de verschillende functies.	<i>Waarschijnlijk wordt bedoeld op een bestemming 'Centrum' of een bestemming 'Gemengd'. Aangezien beide bestemmingen voorkomen in het bestemmingsplan Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek is één van deze bestemmingen in onderhavige situatie voorstelbaar. De onderhavige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Centrum, met daarbij passende regelingen voor de maximale volumes van de verschillende functies alsmede de mogelijkheid van het wijzigen van de bestemming cf. de huidige regeling.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
5. Dorpsraad Hoogwoud		Gemeentelijke beantwoording
5.1	Indiener ziet graag dat de woningen in de categorie starters en/of jongeren wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt indiener hoe wordt omgegaan met het eventueel ontbreken van belangstelling voor de ruimtes op de begane grond. Er zou een minimale termijn moeten geleden en minimale inspanningen worden geleverd om de invulling te realiseren. Hier moeten goede afspraken over worden gemaakt.	<i>De geplande woningen worden in een gemiddeld prijsniveau gerealiseerd en zijn vooral bedoeld voor kleine huishoudens. Binnen het bestemmingsplan wordt het prijsniveau niet vastgelegd; slechts de functie (bestemming) en het ruimtebeslag zijn ruimtelijke relevant.</i> <i>Met het bestemmingsplan 'Centrumplan Hoogwoud' zijn de ruimtelijke en functionele kaders geschapen waarbinnen de invulling van de ruimtes van de begane grond mogelijk wordt gemaakt.</i>

		<i>De feitelijke invulling is aan potentiële ondernemers, termijnen waarin e.e.a. dient te worden gerealiseerd zijn niet relevant voor het bestemmingsplan. Afspraken hierover worden wel in een exploitatieovereenkomst vastgelegd. Op basis van de uitgevoerde toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan worden gesteld dat er voldoende behoefte is naar de ruimtes op de begane grond voor detailhandel.</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
5.2	De contouren waarbinnen gebouwd mag worden zouden wat ruimer kunnen worden getekend. Het plan voor de winkels op de hoek Herenweg zou niet beperkt moeten worden. Deze vlek waarbinnen gebouwd zou mogen worden zou tot de erfgronden en aan de voorzijde vanaf een gesuggereerd plein en aan de achterzijde tot aan de geplande brandstofpomp kunnen worden gelegd.	<i>In het bestemmingsplan worden de uiterste contouren getekend, waarbij sprake is van een afwijkingmarge van 10% op de maatvoering/positie van die contouren. Aan deze contouren zijn de milieuonderzoeken gerelateerd; vergaande verruiming van de contouren betekent dat het plan milieutechnisch niet haalbaar wordt. Daarnaast zou een verruiming betekenen dat er meer m2 detailhandelsruimte zou kunnen worden gerealiseerd dan planologisch wenselijk en mogelijk is. Tenslotte zou dit betekenen dat er minder ruimte resteert voor aankleding van het openbaar gebied, hetgeen ten koste gaat aan de kwaliteit van dit plandeel.</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
5.3	Indiener verzoekt om een onafhankelijk verkeersonderzoek. Eventuele alternatieven kunnen worden bekeken en gevolgen met betrekking tot de verwachte bewegingen vanaf de uitgebreide vestiging van de Boet, de nieuwe Aldi, de verplaatste benzinepomp, de gewijzigde expeditie van de Boet en de voorgestelde bebouwing van hoek Herenweg-Oosterboekelweg kunnen worden beoordeeld.	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderzoek opgenomen naar de verkeersaantrekkende werking van het gehele bestemmingsplan. Dit is beschreven op basis van een onderzoek dat is gebaseerd op recente tellingen en de geprognostiseerde toename van verkeer door de ontwikkeling. Uit deze berekening, die voldoet aan de normen die het onafhankelijke instituut CROW stelt, blijkt dat sprake is van een toekomstig verkeerskundig acceptabele situatie. Een onafhankelijk onderzoek zal geen nieuw licht werpen op deze conclusie en is derhalve niet opportuun</i>

	De consequenties voor langzaam verkeersdeelnemers kan ook duidelijk worden. De veiligheid van deze kwetsbare groep dient vooraf inzichtelijk te zijn, mogelijke maatregelen om hun veiligheid te garanderen zouden in de plannen moeten zijn opgenomen.	<i>Wij zijn het er volledig mee eens dat de verkeersveiligheid een belangrijk onderwerp is. Dit aspect kan echter niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Bijvoorbeeld drempels, zebrapaden en dergelijke zijn aspecten die in het nog op te stellen civieltechnische inrichtingsplan zullen moeten worden meegenomen. Dit plan zal vervolgens onder andere worden getoetst aan het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.</i> <i>Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>
--	--	--

De volgende ambtelijke opmerking is geplaatst over het voorontwerp-bestemmingsplan:

6.	Afd. Milieu gemeente Opmeer	Verwerking
6.1	De wasstraat op het terrein van het brandstofstation wordt gerealiseerd op 13 meter van een bestaande woning (Herenweg 68), op iets grotere afstand worden 2 wasboxen gerealiseerd. Volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een richtafstand voor geur van 10 meter en voor geluid van 30 meter. Te verwachten valt dat deze activiteit tot een verhoogd geluidniveau gaat leiden bij de woning aan de Herenweg 68. De ruimtelijke onderbouwing zal moeten worden aangevuld met een akoestisch rapport waaruit blijkt wat de geluidbelasting is, en welke maatregelen evt. nodig zijn (geluidscherm o.i.d.). Indien maatregelen nodig zijn moeten deze worden opgenomen in het ruimtelijke plan (verbeelding en regels). Een andere (meer gewenste) optie is om het tankstation/wasstraat zodanig te verplaatsen dat de afstand tot woningen 30 meter bedraagt.	<i>In het bestemmingsplan (de bijlage) is een akoestische rapportage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt overigens dat de normniveaus op de gevels van de omliggende bebouwing nergens worden overschreden.</i> <i>Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</i>

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek**
- Bijlage 2: Luchtkwaliteitonderzoek**
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 4: Watertoets**
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna**
- Bijlage 7: Ontwikkelingsmogelijkheden en
stedenbouwkundige visie centrum**
- Bijlage 8: Aanvullende veiligheidsrapportage**
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek tankstation AVIA**
- Bijlage 10: Beeldkwaliteitplan**
- Bijlage 11: Nota van zienswijzen**

Regels

