

Raadsbesluit

tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015

De raad van de gemeente Opmeer;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2015;

Overwegende dat:

op 3 november 2014 een verzoek is ontvangen van Herenplein Hoogwoud B.V. Roerdomp 34 te Spanbroek om het bestemmingsplan "Centrumplan Hoogwoud 2015" voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling ex artikel 3.8 Wro;

het bestemmingsplan betrekking heeft op gronden die zijn gelegen aan de Herenweg en de Ooster Boekelweg te Hoogwoud, kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie U nrs. 328 en 327 gezamenlijk groot 6385 m² welke gronden aanvrager in eigendom kan verkrijgen;

deze gronden gelegen zijn in de geldende bestemmingsplannen "Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek" en "Landelijk Gebied Opmeer 2014" en bedoelde gronden voorzien zijn van de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "agrarische doeleinden"

met het bestemmingsplan beoogd wordt de ontwikkeling van maximaal 6 woningen, commerciële ruimten voor kleinschalige detailhandel, een supermarkt en vernieuwing van het ter plaatse aanwezige tankstation met wasstraat en wascabines mogelijk te maken;

deze ontwikkeling niet past in de ter plaatse geldende bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "agrarische doeleinden"

deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke ruimtelijke Structuurvisie Opmeer 2025 zoals vastgesteld door de raad op 6 september 2012;

de ontwikkeling in overeenstemming is met geldend ruimtelijk beleid van het Rijk en Provincie Noord-Holland c.q. de Provinciale Ruimtelijke Verordening;

ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 6 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen heeft;

ingevolge het gelijktijdig gevoerde overleg artikel 3.1.1 Bro reacties zijn ontvangen van Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Nederlandse Gasunie en Provincie Noord-Holland

de ontvangen inspraak – en overlegreacties waar nodig verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Hoogwoud 2015";

ter voldoening aan artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 9 juli 2015 dit ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen heeft met de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen en hiertoe kennisgevingen zijn verschenen in de Staatscourant en het Weekblad voor Westfriesland op 8 juli 2015.

hiervan kennisgeving is gedaan aan de betrokken diensten van het Rijk, Provincie en Waterschap;

naar aanleiding van deze terinzagelegging tijdig een reactie is ingekomen van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord;

Gedeputeerde Staten hebben aangedrongen op het aanbrengen van beplanting aan de noord-oostelijke rand van het plangebied en het opnemen van regels ter voorkoming van opslag en reclame-uitingen aan deze zijde;

de Veiligheidsregio bij brief van 20 juli 2015 heeft aangegeven dat het plan niet leidt tot het toenemen van relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid;

burgemeester en wethouders een Nota van beantwoorden van de zienswijzen hebben opgesteld waarin is aangegeven op welke wijze de reactie van de provincie Noord-Holland op het ontwerpbestemmingsplan in het bestemmingsplan kan worden ingepast;

overeenkomstig het advies van de commissie Ruimte van 6 november 2015 met deze Nota van beantwoording van de zienswijzen en daarin opgenomen adviezen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan worden ingestemd;

met de aanvrager/exploitant van de locatie Herenweg 64 door middel van een exploitatieovereenkomst overeenstemming is bereikt over het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie;

Gelet op het advies van de commissie Ruimte van 6 oktober 2015

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "Centrumplan Hoogwoud 2015", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met

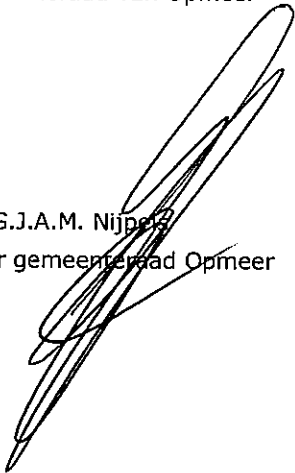
planidentificatienummer "NL.IMRO.0432.CentrumHoogwoud.-VA01" , digitaal, gewijzigd, vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen, zoals omschreven in de bij dit besluit behorende nota van beantwoording van de zienswijzen;

2 geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoogwoud Centrum 2015' omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Opmeer van 5 november 2015



mevrouw M.C.G.M. de Vree-Bekker
Griffier gemeenteraad Opmeer



de heer G.J.A.M. Nijpels
voorzitter gemeenteraad Opmeer

**Nota zienswijzen
Bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015
gemeente Opmeer**

**Nota zienswijzen
Behoort bij het raadsbesluit d.d. 5 november 2015 tot gewijzigde
vaststelling van het bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015.**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

pagina

1.Inleiding

10

2.Zienswijzen

11

2.1 Reactie 1: Veiligheidsregio Noord-Holland

11

2.2 Reactie 2: Provincie Noord-Holland

11

3.Wijzigingen in het Bestemmingsplan

13

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen reacties op het
ontwerpbestemmingsplan

13

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015 heeft van 9 juli tot en met 20 augustus ter inzage gelegen. De gemeente heeft 2 reacties ontvangen. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens wordt (voor zoveel nodig) de digitale versie van deze Nota zienswijzen geanonimiseerd.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Hierbij is, indien daar sprake van is, kenbaar gemaakt of de reactie tot een gewijzigde regeling in het bestemmingsplan heeft geleid.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen beschreven die zijn doorgevoerd van het ontwerp bestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

De volgende reacties zijn binnengekomen:

1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK, Alkmaar
2. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA, Haarlem

In de volgende tabel is de zakelijke samenvatting van de zienswijzen opgenomen. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige zienswijze betrokken.

2.1 Reactie 1: Veiligheidsregio Noord-Holland

	Samenvatting van de reactie	Beantwoording van de reactie
1.1	De reclamant geeft aan dat er geen sprake van is dat het bestemmingsplan Centrum Hoogwoud leidt tot (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Een toelichting hierop geeft reclamant in de zienswijze.	De opmerking wordt onder dankzegging voor kennisgeving aangenomen.
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.		

2.2 Reactie 2: Provincie Noord-Holland

	Samenvatting van de reactie	Beantwoording van de reactie
2.1	De impact van de supermarkt blijft aanzienlijk. Het bouwvolume staat nagenoeg koud tegen het landschap en er is alleen een verbrede sloot en zeer smal strookje groen ingetekend. Hoe de bebouwing er uit komt te zien is niet onderzocht of uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Door de inpassing meer ruimte te geven en een uitwerking te maken van de beplanting en het profiel wordt de rand verzacht. Bijvoorbeeld in de vorm van rietoevers en beplanting als elzen en wilgen. Aan de korte noordoostelijke zijde ontstaat aan het open landschap een rommelig beeld met (informele) parkeerplekken, laad- en losfuncties en mogelijk opslagruimte. Deze zijde moet verder worden uitgewerkt met meer aandacht voor het beperken van de zichtbaarheid van deze functies: 1) het laaddock zo goed mogelijk uit het zicht ontwerpen 2) realiseren van een groene inpassing tussen het laaddock en de parkeerplaats aan de landschapszijde en 3) opnemen van bepaling en die voorkomen dat aan deze zijde opslag plaatsvindt en reclame-uitingen worden	Naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant heeft de initiatiefnemer de inrichtingstekening. Deze nieuwe tekening is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en als bijlage bij de regels (ten behoeve van het groenplan). In het navolgende een toelichting op de aangepaste tekening. De initiatiefnemer heeft extra grond aangekocht, waar 800 m² water kan worden gecompenseerd. Hierdoor hoeft er 200 m² minder gecompenseerd te worden binnen het plangebied bestemmingsplan Centrum Hoogwoud. Dit betekent dat de sloot aan de achterzijde Aldi minder breed hoeft te worden. Aan deze zijde ontstaat zo een circa 2,5 meter brede groenstrook. Deze groenstrook zal worden gebruikt om de overgang tussen het bebouwd gebied en het open landschap te verzachten. Ook aan de kop van het gebouw is het mogelijk meer groen te plaatsen. Op deze wijze wordt het laaddock aan het zicht onttrokken, bij de architectonisch uitwerking kan hier nog extra aandacht aan worden gegeven.

	gerealiseerd.	Met betrekking tot buitenopslag is er een regel aan het bestemmingsplan toegevoegd die bepaalt dat buitenopslag en reclame-uitingen aan de zijde aan het openlandschap niet zijn toegestaan. Op bovenstaande wijze, in samenhang met hetgeen al in de toelichting is opgenomen in paragraaf 3.4 Ruimtelijke inpassing, is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. De toekomstige bebouwing wordt te zijner tijd, bij de aanvraag om omgevingsvergunning, nog beoordeeld door de welstandscommissie. In de fase van het bestemmingsplan is deze architectonische uitwerking immers nog niet aan de orde en staat een goede ruimtelijke ordening centraal. De landschappelijke inpassing getuigt hier voldoende van.
2.2	De provincie constateert dat de in de toelichting opgenomen argumentatie met betrekking tot de relatie van het plangebied met het weidevogelgebied volstaat.	De opmerking wordt onder dankzegging voor kennisgeving aangenomen.
2.3	Er dient te worden voldaan aan artikel 13 van de verordening ruimte. Aangetoond moet worden dat de woningbouw niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt dit niet inzichtelijk. Tevens wordt onvoldoende aangetoond of er behoefte is aan woningbouw op de voorgestelde locatie, en zo ja waar deze uit blijkt. Ook moet het plan in regionaal verband, kwalitatief als kwantitatief, worden afgestemd. Met andere woorden dient het plan in overeenstemming te zijn met de provinciale woonvisie en het regionale actieprogramma.	De provincie geeft aan dat er een motivering ontbreekt in het kader van artikel 13 van de Verordening Ruimte. De toelichting wordt aangevuld met de gewenste motivatie.
Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast naar aanleiding van de reacties, zie tevens hoofdstuk 3.		

3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan

1. Zienswijze 2.1

Toelichting

- Figuur 11 en 13 worden vervangen door de aangepaste inrichtingstekening.
- Figuur 14 wordt vervangen door de aangepaste groentekening, gebaseerd op de nieuwe inrichtingstekening.
- Figuur 15 wordt vervangen door de aangepaste tekening invulling parkeerbehoefte, gebaseerd op de nieuwe inrichtingstekening.
- Figuur 16 wordt vervangen door de aangepaste inrichtingstekening.
- Paragraaf 4.6 wordt aangevuld (na het subkopje Toekomstige Situatie) met de volgende tekst:

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).

- Paragraaf 7.3.3. wordt aangevuld met de volgende tekst:

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.

Regels

- Artikel 5.4.1 wordt (artikel 4.5.1) als volgt aangepast (aanpassing onderstreept)

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- f. bewoning als afhankelijke woonruimte (mantelzorg);
- g. kamerbewoning;
- h. seksinrichtingen;
- i. escortbedrijf
- j. (straat)prostitutie;
- k. verlenen van zorg door een zorginstelling;
- l. buitenopslag;
- m. reclame-uitingen aan de landschapszijde.

Bijlagen bij de regels:

- Bijlage 1 en 2 worden vervangen door respectievelijk de aangepaste tekening invulling groentekening en parkeerinvulling.

2. Zienswijze 2.3

Toelichting

Paragraaf 2.3 wordt als volgt aangevuld:

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. Vergrijzing b. Ontgroening c. Afnemende groei	Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren		
Maatschappelijk a. Individualisering, differentiatie, consumentenbehoeften b. Extramuralisering in de zorg c. Bestemming klimaatproblematiek			Woningbouwprogramma's met aandacht voor de leefomgeving
Woningmarkt in crisis a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardetelling vastgoed			

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 verwoordde 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.

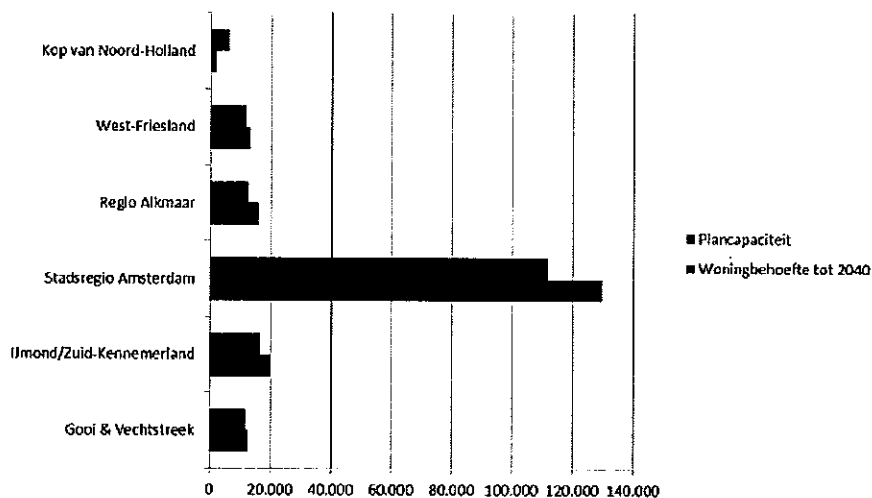
Monitor Woningbouw 2014

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 toekomst. 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.

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

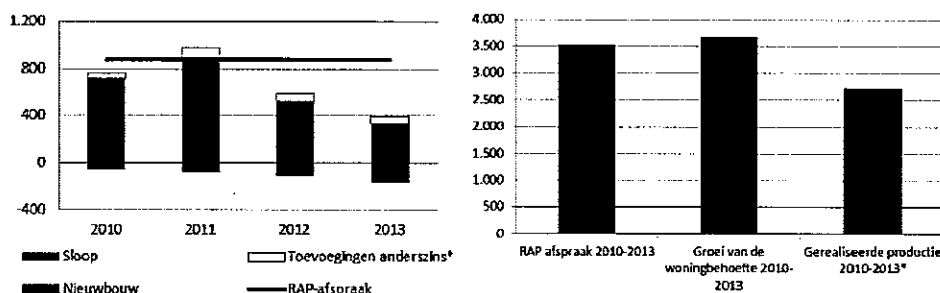


Figuur 6 Woningbehoefte en plancapaciteit.

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.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



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 West-Friesland 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) dorpse 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.

3.2 Ambtshalve Wijzigingen

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 4.5.1 sub a.) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee de uitoefening van niet consument - verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, waarbij de bedrijfsactiviteiten niet in de Lijst van consument - verzorgende ambachtelijke bedrijven worden genoemd, maar wel als bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen wordt mogelijk gemaakt.

De gemeente Opmeer beoogt met de herontwikkeling van het centrum van Hoogwoud een levendig, consument- en bewoners vriendelijke en op voorzieningen gericht centrum te creëren. Bedrijvigheid binnen de bestemming 'Centrum' is om meerdere redenen ongepast vanwege het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden en gebruikers van het gebied. Daarnaast heeft de gemeente Opmeer binnen de gemeente voldoende vrije kavels voor bedrijven. Het is dus niet wenselijk noch noodzakelijk om verdere bedrijvigheid toe te staan binnen de bestemming 'Centrum' in het centrum van Hoogwoud.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn dus verschillende voorzieningen mogelijk die het karakter van het centrum versterken. Waaronder consument – verzorgende ambachtelijke bedrijven. Voor deze type bedrijven is een begripsbepaling opgenomen. Deze luidt:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het onder 1.20 omschreven beroep aan huis, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een lijst met dergelijke bedrijven, deze lijst zou onderdeel uitmaken van de bijlagen bij de regels. De lijst is echter abusievelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De gemeente heeft geoordeeld dat deze lijst geen toegevoegde waarde heeft omdat de begripsbepaling in principe voldoende helder is. Een lijst werkt dan alleen maar verwarrend. Voor de duidelijkheid van het begrip wordt de begripsbepaling gewijzigd zodanig dat duidelijk is dat het moet gaan op consument verzorgen bedrijvigheid gericht op persoonsverzorging om hiermee duidelijk te maken dat de werkzaamheden direct op de persoon gericht dien te zijn. Een voorbeeld hiervan is een schoonheidssalon.

Naar aanleiding van het bovenstaande vinden dan ook de volgende ambtelijke wijzigingen plaats:

- Begripsbepaling 1.32 Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt als volgt gewijzigd:

OLD 1.32 Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het onder 1.20 omschreven beroep aan huis, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

NIEUW 1.32 Consument verzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van consument verzorgende bedrijvigheid, in tegenstelling tot het onder 1.20 omschreven beroep aan huis, gericht op persoonsverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

- Artikel 4.1 wordt als volgt aangepast (de doorgestreepte tekst wordt uit het artikel verwijderd).

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover niet zijnde een supermarkt, uitsluitend op de begane grond, tot een maximum van 450 m² bvo;
- b. ~~consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, voor zover genoemd in de Lijst van consument verzorgende ambachtelijke bedrijven, als bijlage 1 bij deze regels gevoegd.~~
- c. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- g. horeca, tot en met categorie 2 uitsluitend op de begane grond;
- h. wonen in de vorm van maximaal 4 gestapelde woningen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met aan - huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. er niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning wordt gebruikt;
 2. er geen bedrijvigheid wordt uitgeoefend die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet milieubeheer;
 3. er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;

met de daarbij horende:

- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

- Artikel 4.5.1 (zie onderstaand) wordt verwijderd:

4.5.1 Bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub b juncto 4.4.1 sub d ten behoeve van:

- a. de uitoefening van niet consument - verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, waarbij de bedrijfsactiviteiten niet in de Lijst van consument - verzorgende ambachtelijke bedrijven worden genoemd (bijlage 1), maar wel als bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 3) voorkomen;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Dit betekent dat artikel 4.5 als volgt wordt gewijzigd.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub g voor de uitoefening van een horecafunctie t/m categorie 3, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige verstoring van het woon- leefklimaat plaats vindt;
- b. er geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de horeca binnen het plangebied plaats vindt;
- c. de horeca niet mag betreffen het bedrijfsmatig bieden van amusement of het geven van gelegenheid tot gokken of spelen, zoals de exploitatie van een amusementshal of gokhal.

4.5.2 Wonen op de begane grond

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub h voor het wonen op de begane grond, met dien verstande dat:

- a. er maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
- b. gedurende een periode van 2 jaar sprake is van leegstand en er geen redenen zijn om aan te nemen, dat deze leegstand op korte termijn zal worden opgeheven.