

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2024 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn bijna 30 zienswijzen binnengekomen. Hieronder treft u een samenvatting van de ingediende zienswijzen, de beantwoording en of dit tot aanpassing heeft geleid. Sommige zienswijzen waren vrijwel identiek en zijn daarom in gezamenlijkheid beantwoordt.

Wijzigingsbevoegdheid 1 (Koenis veevoederfabriek)

(meerdere zienswijzen van omwonenden in de omgeving Aardebaan)

Zienswijzen	Reactie gemeente	Aanpassingen
De wijzigingsbevoegdheid kent een uitwerking van een stedenbouwkundig plan met een maximale bouwhoogte van 16,5 m1 en een goothoogte van 11 m1. Wij hebben in de basis weinig moeite met de komst van woningbouw achter onze huizen. Wij zijn hierbij voorstander van het bouwen van betaalbare woningen voor onze eigen inwoners en jeugd. Wel maken wij ons ernstig zorgen over de genoemde bouwhoogte van 16,5 m1. Wij zouden graag van u de toezegging ontvangen dat de goothoogte van 11 m1 en de bouwhoogte van 16,5 m1 geen betrekking heeft op dat deel van het plangebied aan de noordzijde. Wij maken ons zorgen over inkijk op met name de verdieping van onze woning en in onze tuin. Maar ook zaken als toename in schaduwwerking spelen hierbinnen een rol. Wij zijn huiverig over de exacte positionering van balkons en evt. galerijen of gelijke bouwdelen. In deze zone dient de garantie te worden ingebouwd in de wijzigingsbevoegdheid dat hier lager gebouwd zal gaan worden. Wij verzoeken u tot aanpassing van de omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid op dit punt. Wij verzoeken u tevens tot bijstellen van hoofdstuk 6 van het Beeldkwaliteitsplan. Daar hier binnen de regels actief naar wordt verwezen kent deze bij aannname van het bestemmingsplan automatisch rechtskracht toe.	Een maximale goothoogte van 11 m1 en bouwhoogte van 16,5 m1 aan de noordzijde vinden wij ook te hoog in relatie tot de daarachter gelegen woningen. In overleg met de initiatiefnemer zijn de plannen gewijzigd. Inmiddels is ook het stedenbouwkundig kader vastgesteld. Er komen geen woningen achter de Aardebaan. De groenstrook blijft gehandhaafd en wordt doorgetrokken richting de Breestraat.	De Verbeelding en Regels worden hierop aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid 1 (inwoners/winkelier omgeving Breestraat)		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Mijn bezorgdheid richt zich met name op de voorgestelde verkeersontsluiting en de gevolgen voor mijn woon-winkelpand. Mijn pand is opgenomen in wijzigingsbevoegdheid 1. Voor de in de gebiedsvisie opgenomen verkeersontsluiting van het Koenis terrein op de Breestraat lijkt mijn woon-winkelpand te zijn vervangen door een inrit. De consequenties voor mijn pand blijven onduidelijk. Ik verzoek u daarom, voordat het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld, meer inzicht te verschaffen in de plannen met betrekking tot mijn eigendom. Graag treedt ik in overleg met de gemeente en/of initiatiefnemer. Ik ben bereid om in overleg te gaan over verkoop van het gehele perceel en een alternatieve woon- en winkelruimte in het ontwikkelgebied. Ik krijg graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid, mede omdat mijn pand grenst aan het te slopen pand aan de Breestraat.	Terechte zorgen. Eerdere tekeningen waren helaas ongelukkig geprojecteerd over uw eigendom. Wij zijn niet voornemens de nieuwe ontsluiting door uw pand te laten aansluiten op de Breestraat. De nieuwe verkeersontsluiting komt op ongeveer 10 meter van betreffend pand. Gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden. Hierover kan op dit moment nog niets concreets worden gezegd.	Met de initiatiefnemer is afgesproken om meer afstand tot het pand aan te houden. Tussen het perceel en de nieuwe ontsluitingsweg komt ongeveer 10 meter afstand. De eigenaar van het inmiddels gesloopte naastgelegen pand heeft een bouwkundige vooropname laten maken en maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat er geen schade aan naastgelegen eigendom ontstaat tijdens sloop-, graaf- en/of saneringswerkzaamheden.
Algemeen (Dorpsraad)		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Wat voor de DSO belangrijk is, dat het een autoluw gebied wordt zoals voorgesteld en buiten het gebied een goede mogelijkheid komt om te parkeren. Belangrijk is een veilige nieuwe ontsluiting vanaf de Breestraat en Koninginneweg naar het centrum en rekening houdend met aan- en afvoer van winkels. Wat wij als DSO belangrijk vinden, is dat bij	Dank voor de opmerkingen. Deze komen overeen met onze visie op het geheel en zijn passend binnen de betreffende bestemmingen. Bij nadere uitwerking van de plannen worden direct belanghebbenden betrokken.	Geen.

de uitwerking van de mogelijke uitvoering van deze plannen van de verschillende delen van het centrumplan ook bewoners en vooral aanwonenden worden betrokken. Zoals bijvoorbeeld het plan Herenweg en het plan van het Koenis terrein. Het terugbrengen van de Wijzend in het centrumplan is misschien toch te ambitieus en te kostbaar. Dit is mogelijk aan te passen door bijvoorbeeld maar een klein ondiep gedeelte van de Wijzend terug te brengen. Minder kostbaar en vooral ook veiliger. Bij het expat hotel (voorheen Amazone) is in het verleden afgesproken, later bij een andere functie, de mogelijkheid tot ombouw naar appartementen door kamers samen te voegen en zo mogelijk uit te breiden. Dit zou dan ook ideaal zijn voor jonge starters of ouderen.		
Wijzigingsbevoegdheid 1 (winkelier Lindengracht)		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Graag zou ik aan u mijn interesse kenbaar willen maken over de ontwikkelingen op het Koenis terrein en de daarbij te ontwikkelen detailhandel vierkante meters. Ik zou graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkelingen en mijn interesse aan u en wellicht ook aan de initiatiefnemer kenbaar willen maken.	De winkelier en initiatiefnemer zijn met elkaar in contact gebracht.	Geen.
Wijzigingsbevoegdheid 1 (bewoners Koninginneweg)		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Op geen enkele wijze zijn we benaderd door de ontwikkelaar om mee te praten over deze ontwikkeling. Nu ligt er wel een nieuw ontwerp voor de nieuwbouw op het Koenis-terrein bij de gemeente, maar wij	Er is inmiddels contact geweest tussen indieners en projectontwikkelaar. Een goothoogte van 11,0	Door de projectontwikkelaar wordt op 5 november 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

als bewoners weten nog helemaal niets. We zien graag dat door de gemeente alle bewoners rondom het Koenis-terrein worden uitgenodigd op het gemeentehuis om het plan door te spreken. Dit kan voor beide partijen gunstig uitpakken en het toekomstige proces van besluitvorming mogelijk versoepelen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet duidelijk omschreven wat de maximale bouwhoogte / goothoogte mag zijn aan de zijde grenzend met onze woning. Wij eisen dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouwhoogte en goothoogte van het gebouw grenzend aan onze erfgrens maximaal gelijk is aan de huidige woning. Hierbij is tevens de positionering van het gebouw belangrijk. Wat wij toelaatbaar vinden is een goothoogte van 6,0 m, gelijk als wordt toegelaten aan de Breestraat. Grenzend aan onze tuin vinden we 1 bouwlaag maximaal toelaatbaar, i.v.m. privacy / uitzicht / zoninval. Echter een gebouwhoogte van 16,5 m met een goothoogte van 11,0 m, zoals nu beschreven in het ontwerp bestemmingsplan, tegen onze erfgrens is absoluut ontoelaatbaar, en zijn niet aanvaardbaar voor het woon- en leefklimaat, wanneer dit vlak op onze erfgrens wordt gebouwd, met zicht op onze tuin en in onze woning. Wij maken ons uiterst zorgen over onze privacy. Hoe wordt straks voorkomen dat er straks een gebouw wordt gebouwd met zicht in onze tuin en zicht in onze keuken. In het huidige bestemmingsplan wordt onvoldoende beschreven hoe de nieuwe bebouwing gepositioneerd moet worden. Wij eisen dat de inbreuk op onze privacy tot een minimum wordt beperkt. Er moeten dan ook duidelijke regels worden opgesteld waar de bebouwing mag komen te staan ten opzichte van de Koninginneweg en ten opzichte van onze tuin en hoe hoog dit dan mag zijn. Er dient het uiterste te worden gedaan om onze privacy te waarborgen. Dit zal	m en bouwhoogte van 16,5 m direct naast uw woning is inderdaad te hoog. Met een kleine afstand tot aan de tuin een goothoogte van maximaal 6,0 en bouwhoogte van 10,0 m vinden wij acceptabel gezien de huidige bebouwing, breedte van uw tuin, privacy en bezonning. Volgens de bezonningsstudie is er in zomer nog avondzon in de tuin. Laden en lossen gaat plaatsvinden aan de noordzijde van de nieuwe supermarkt. In het verleden zijn er veel historische elementen verdwenen uit het dorp. Een van de kenmerkende silhouetten is de huidige voedersilo. Met dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt geprobeerd om dit kenmerk te behouden. Van verre afstand is Opmeer hiermee ook in de toekomst te herkennen.	De Verbeelding wordt hierop aangepast. Om de privacy te waarborgen komen er geen gevelopeningen of balkons binnen een straal van 2,0 meter vanaf de erfgrens. De projectontwikkelaar heeft contact gezocht met de indiener. De projectontwikkelaar zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning aangeven waar de benodigde installaties behorende bij de winkels komen.
--	---	---

inhouden: - Voldoende afstand tot erfgrens; - Zo laag mogelijk bouwen; - Geen raamkozijnen met inkijk in onze tuin; - Geen balkons met inkijk in onze tuin; - Voorzieningen treffen om inkijk te voorkomen. Op dit moment bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens 3,0 m. Wij vinden dat hier minimaal aan moet worden voldaan en eisen duidelijkheid in het plan betreffende de afstand van de bebouwing tot onze erfgrens. De zoninval / avondzon is op dit moment heerlijk in onze tuin. Pas tegen het einde van de avond verdwijnt de zon achter de bebouwing op het Koenis-terrein. Bij de gebouwhoogtes zoals nu beschreven in het ontwerp bestemmingsplan, zonder verdere eisen aan waar de bebouwing gepositioneerd mag worden, kan het zo zijn dat we straks volledig in de schaduw van de nieuwbouw komen te liggen. Dit zou ons woongenot zeer ernstig aantasten. We zien graag dat hiermee rekening wordt gehouden in de plannen en dat er enkel laagbouw (1 bouwlaag) komt aan de tuinzijde op voldoende afstand van de erfgrens, zodat we ook in de nieuwe situatie kunnen genieten van de avondzon. Tevens eisen we een zonnestudie, zodat we de resultaten hiervan mee kunnen nemen in de bezwaarperiode van het toekomstige bouwplan. In de nieuwe situatie behouden we het recht op overpad. De erfscheiding met het nieuw te ontwikkelen gebouw zal dus zo geplaatst moeten zijn dat ik over het volledige pad kan beschikken, zoals nu het geval is. Mijn voorstel is om het deel van het overpad over te dragen aan ons. Hiermee behouden wij ons pad en worden we in ieder geval deels gecompenseerd voor de zekere afname van ons woongenot in de nieuwe situatie. Verder kunnen we hierdoor ook onze auto op het erf parkeren.		
--	--	--

Op zich hebben we geen bezwaar tegen een tweede supermarkt, mits we geen overlast hebben van deze supermarkt. We willen garanties dat we geen overlast zullen hebben van de installaties behorende bij de supermarkt en van het laden- en lossen. Door het verdwijnen van Koenis ontstaat de mogelijkheid om eindelijk weer eens een mooie bebouwing in het centrum te bouwen. Waarom wordt er dan toch weer een hoogbouw van 22,5 m toegelaten. Dit is niet bepaald in lijn met het dorpse karakter, wat zo gewenst is. Een dorps karakter wordt ons inziens verkregen door zo min mogelijk in de hoogte te bouwen. De mooiste panden in het historisch dorpslint hebben een maximale goothoogte van 6,0 m.		
Wijzigingsbevoegdheid 1 (8 identieke zienswijzen van bewoners Paardenmarkt)		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Wij kunnen ons niet vinden in de wijzigingsbevoegdheid 1. Om het centrum autoluw te maken wordt de Paardenmarkt aangewezen als route voor bevoorrading en ontsluiting van het centrum. Hier zijn wij op tegen. De Paardenmarkt is nu een rustige straat met weinig vrachtverkeer. In de voorgestelde situatie gaat het grootste deel van het verkeer dat nu over de Lindengracht rijdt over de Paardenmarkt gaan rijden, hetgeen de verkeersveiligheid, leefbaarheid en stabiliteit van onze woningen niet ten goede komt. De woningen liggen dicht op de weg en zijn op staal gefundeerd. Op dit moment zorgen de door langsrijdende bussen en vrachtauto's veroorzaakte trillingen al voor scheurvorming in onze woningen. Verhoging van de intensiteit van vrachtverkeer leidt tot verdere scheurvorming. Omdat verkeersstromen en de samenstelling hiervan wezenlijk wijzigen	De Paardenmarkt heeft in het huidige bestemmingsplan al een verkeersbestemming. Eventuele toename van verkeer is hierbinnen al toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de Paardenmarkt niet naar route voor bevoorrading meer doorgaand verkeer en meer vrachtverkeer. Enerzijds kan dat nu al. Zie ook het Verkeerscirculatieplan waaruit dit blijkt. Het is niet de bedoeling dat bevoorrading van de nieuwe supermarkt verloopt via de Breestraat. Doorgaand verkeer wordt juist aangemoedigd om de A.C. de Graafweg te	Geen.

dient er naast akoestisch onderzoek ook een gedegen trilling onderzoek te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek zou dan de (on)geschiktheid van de Paardenmarkt als route voor bevoorrading en doorgaand verkeer moeten blijken. Hierbij gaan wij ervan uit dat, voordat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, de resultaten van dit onderzoek door de gemeente worden meegenomen in de vorm van aanpassingen van het plan aangaande de routing van doorgaande en vrachtverkeer.	gebruiken in plaats van de dorpskern. De intensiteit ten gevolge van het bestemmingsplan neemt niet toe. Akoestisch onderzoek is niet relevant bij 30 km/uur wegen. Trilling onderzoek is gezien bovenstaande niet aan de orde.	
Wijzigingsbevoegdheid 6		
<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Wij hebben eerder een zienswijze ingediend tegen de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan van het centrum Opmeer-Spanbroek. Hierbij ontvangt u onze zienswijze tegen wijzigingsbevoegdheid 6 en willen wij alvast een zienswijze indien wat betreft het aankomende bouwplan. Hierdoor worden wij dan compleet ingebouwd als wij niet willen meedoen met het plan. Dat geeft stress en onduidelijkheden. Wij zijn het niet eens met het plaatsen van nieuwe appartementen aan de Herenweg in Spanbroek en het dan hierdoor verwijderen van onze woning. Twee jaar geleden hebben wij onze winkel verbouwd naar woning. Dit als doel om in de toekomst hier zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hierin hebben wij heel veel geïnvesteerd. Toen onze vergunning drie jaar geleden werd verleend door de gemeente zijn de nieuwe plannen van de gebiedsvisie op deze locatie niet vermeld aan ons. Daarom willen we via dit schrijven laten weten dat wij het niet eens zijn met deze veranderingen en wij ook niet verhuizen naar een andere locatie, als dit zo ver zou komen.	Betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan gehaald omdat er niet op tijd een concreet en haalbaar plan ligt waarover ook duidelijke afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar. Betreffende zienswijzen is daarom niet meer van toepassing.	Wijzigingsbevoegdheid 6 is uit het bestemmingsplan gehaald.

Wijzigingsbevoegdheid 6

(6 vergelijkbare zienswijzen bewoners omgeving Herenweg)

<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassingen</i>
Op dit moment kijken wij recht uit onze woning uit op 1 bouwlaag. De wijzigingsbevoegdheid "Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 6" opent echter de deur voor bebouwing met een maximale hoogte van 14 meter recht tegenover ons huis. Dit zal betekenen dat wij kunnen worden geconfronteerd met een muur van bebouwing recht tegenover onze woning en een dus aanzienlijke verandering van ons uitzicht. Een dergelijke ingrijpende verandering zal onvermijdelijk ons woongenot aantasten. Planschade zou hierbij voorkomen kunnen worden door de plannen aan te passen. Bebouwing van 14 meter hoog, direct tegenover ons huis, zou aanzienlijke schaduweffecten met zich mee kunnen brengen. In het kader van deze mogelijke impact is het van belang dat de gemeente een grondig onderzoek uitvoert naar de te verwachten schaduwinder bij de uitvoering van het voorgestelde plan. Tot op heden heeft een dergelijk onderzoek nog niet plaatsgevonden. Belangrijk om te benadrukken is dat een bouwhoogte van maximaal 14 meter eveneens kan leiden tot een verminderde opbrengst van geïnstalleerde zonnepanelen op de tegenoverliggende woningen aan de Herenweg. Om de belangen van de betrokkenen te waarborgen en tot weloverwogen besluitvorming te komen, is het noodzakelijk dat het plan op dit punt wordt herzien. Ook dat het bouwvlak tegenover de woningen verder van de weg wordt geplaatst en bebouwing verder van de woningen af komt te staan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de eerdergenoemde bevoegdheid, is op grond van het plan dienstverlening op de begane grond toegestaan (artikel 22.7 sub 11 van de planregels). Wij maken ons zorgen over het toestaan van	Betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan gehaald omdat er niet op tijd een concreet en haalbaar plan ligt waarover ook duidelijke afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar. Betreffende zienswijzen is daarom niet meer van toepassing.	Wijzigingsbevoegdheid 6 is uit het bestemmingsplan gehaald.

dienstverlening op de begane grond tegenover onze woning. Een mogelijk gevolg hiervan is namelijk dat wij overlast zullen ervaren van het licht van reclame-uitingen recht tegenover onze woning. Er zijn zorgen met betrekking tot invalidenparkeerplaatsen. Wanneer de bestaande parkeerplaats zou komen te vervallen, heeft dit direct nadelige gevolgen. Om deze reden verzoekt mijn cliënt om een zorgvuldige overweging van deze specifieke behoefte bij de verdere ontwikkeling van het plan, met als doel zijn mobiliteit te waarborgen. Tot slot maken wij ons zorgen over mogelijke overlast en schade aan onze woning als gevolg van bouwwerkzaamheden. Vrees bestaat hierbij ook dat nieuwbouw in verschillende fasen wordt gerealiseerd, waardoor lange periode overlast wordt ervaren.		
---	--	--