

Wijzigingsplan De Drie Hofjes

Gemeente Opmeer

Vastgesteld



Wijzigingsplan De Drie Hofjes

Gemeente Opmeer

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04133
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0432.WPDeDriehofjes-VA01
Datum:	12 juli 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Opmeer
Projectteam BRO:	RFe, TAU, LVi
Eerste concept:	december 2021
Concept ontwerp:	januari 2022
Ontwerp:	april 2022
Vaststelling:	12 juli 2022
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Beeldkwaliteit	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Omgevingsvisie NOVI	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050	16
3.2.2 Omgevingsverordening	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)	19
3.4.2 Welstandsnota Opmeer	20
3.4.3 Woonvisie Opmeer 2018-2022 (2017)	20
3.4.4 Groenbeleidsplan 2018-2021	21
4. OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.1.1 Toetsingskader	22
4.1.2 Onderzoek	22
4.1.3 Conclusie	24
4.2 Wegverkeerslawaaï	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Toetsingskader	25
4.3.2 Onderzoek	26
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.4.1 Toetsingskader	28
4.4.2 Onderzoek	28

4.4.3 Conclusie	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.5.1 Toetsingskader	30
4.5.2 Onderzoek	30
4.5.3 Advies veiligheidsregio	31
4.5.4 Conclusie	32
4.6 Ecologie	32
4.6.1 Toetsingskader	32
4.6.2 Onderzoek	33
4.6.3 Conclusie	34
4.7 Bodem	34
4.7.1 Toetsingskader	34
4.7.2 Onderzoek	35
4.7.3 Conclusie	35
4.8 Water	35
4.8.1 Toetsingskader	35
4.8.2 Onderzoek	36
4.8.3 Conclusie	38
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.9.1 Toetsingskader	38
4.9.2 Onderzoek	38
4.9.3 Conclusie	39
4.10 Kabels en leidingen	39
4.10.1 Toetsingskader	39
4.10.2 Onderzoek	39
4.10.3 Conclusie	39
4.11 M.e.r.-beoordeling	40
4.11.1 Toetsingskader	40
4.11.2 Onderzoek	40
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 42
5.1 Inleiding	42
5.2 Bestemmingen	43
 6. UITVOERBAARHEID	 44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 2: Inventariserend onderzoek beschermde soorten
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielaawaai

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 8: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 9: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 10: Verslag inloopavond
Bijlage 11: M.e.r.- aanmeldnotitie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek, bevindt zich momenteel een kleinschalig bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein komen bedrijven voor tot en met milieucategorie 3.2. Het bedrijf in bouwmaterialen 'Bik' aan de Van Roozendaalstraat is een relatief groot bedrijf in een gebied met een overwegende woonfunctie. Door hun activiteiten en hun verkeersaantrekkende werking leveren ze hinder voor omwonenden en passen ze niet binnen de stedenbouwkundige structuur. De te herontwikkelen locatie komt in aanmerking voor wonen en in de nabijheid van het centrum. Dit speelt in op de beleidskeuze uit de Structuurvisie Opmeer (zie hoofdstuk 3.3.1), waarin de locatie is aangewezen als locatie die in aanmerking komt voor herontwikkeling.

Voor het bedrijventerrein aan de Van Roozendaalstraat bestaat de mogelijkheid om binnen en aantal criteria de bedrijfsbestemming om te zetten naar nieuwe functies: wonen, een maatschappelijke of dienstverlenende functie dan wel een perifere detailhandelsfunctie.

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens een groot deel van de bedrijfsbebouwing op dit bedrijventerrein te slopen ten behoeve van woningbouw. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Van Roozendaalstraat, aan de westzijde van het centrumgebied van de aaneengesloten dorpskernen van Spanbroek en Opmeer. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door waterloop 'de Wijzend'. De westelijke plangrens wordt gevormd door de autogarage aan de Van Roozendaalstraat 5. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017' (vastgesteld 21 december 2017). Voor het gehele plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met een functietoelichting 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Tevens komen binnen het plangebied ook de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde- Archeologie 4' voor ligt het gehele plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Het gebruik als 'Wonen' past daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de watersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in onder andere een woonfunctie, al dan niet in combinatie met verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen en water, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- b. indien er sprake is van woningbouw er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. indien er sprake is van woningbouw, de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's, alsmede de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- e. indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, in de toelichting van het wijzigingsplan wordt voorzien in een beschrijving van de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling en in voorkomend geval, in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In onderstaande tabel staat aangegeven waar in het wijzigingsplan dit wordt aangetoond c.q. wordt geregeld:

Tabel 1:

Voorwaarde	Onderbouwing c.q. onderbouwing/ geregeld in
a	De bestemmingswijzigingen vinden allen plaats binnen de aanduiding 'wetgevingzone- wijzigingsbevoegdheid 1'
b	Paragraaf 4.1
c	Paragraaf 4.2
d	Paragraaf 3.1.3
e	Paragraaf 3.1.3

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De dorpen Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek kennen een vrijwel aaneengesloten bebouwingspatroon en vormen gezamenlijk de hoofdkern van de gemeente. Aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek bevindt zich momenteel een kleinschalig bedrijventerrein. Dit terrein ligt langs de watergang 'de Wijzend', welke de grens vormt tussen de kernen Spanbroek en Opmeer. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het centrumgebied van de aaneengegroeide dorpskernen van Spanbroek en Opmeer. Op het bedrijventerrein komen bedrijven voor tot en met milieucategorie 3.2. Ter plaatse van het plangebied is momenteel 'Bik Bouwprodukten B.V.' gelegen. In figuur 2.1 wordt de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Aan de Van Roozendaalstraat 13-15 te Spanbroek is door initiatiefnemer een plan geïnitieerd met 51 woningen, genaamd: De Drie Hofjes. Het initiatief biedt ruimte aan 51 woningen, bestaande uit:

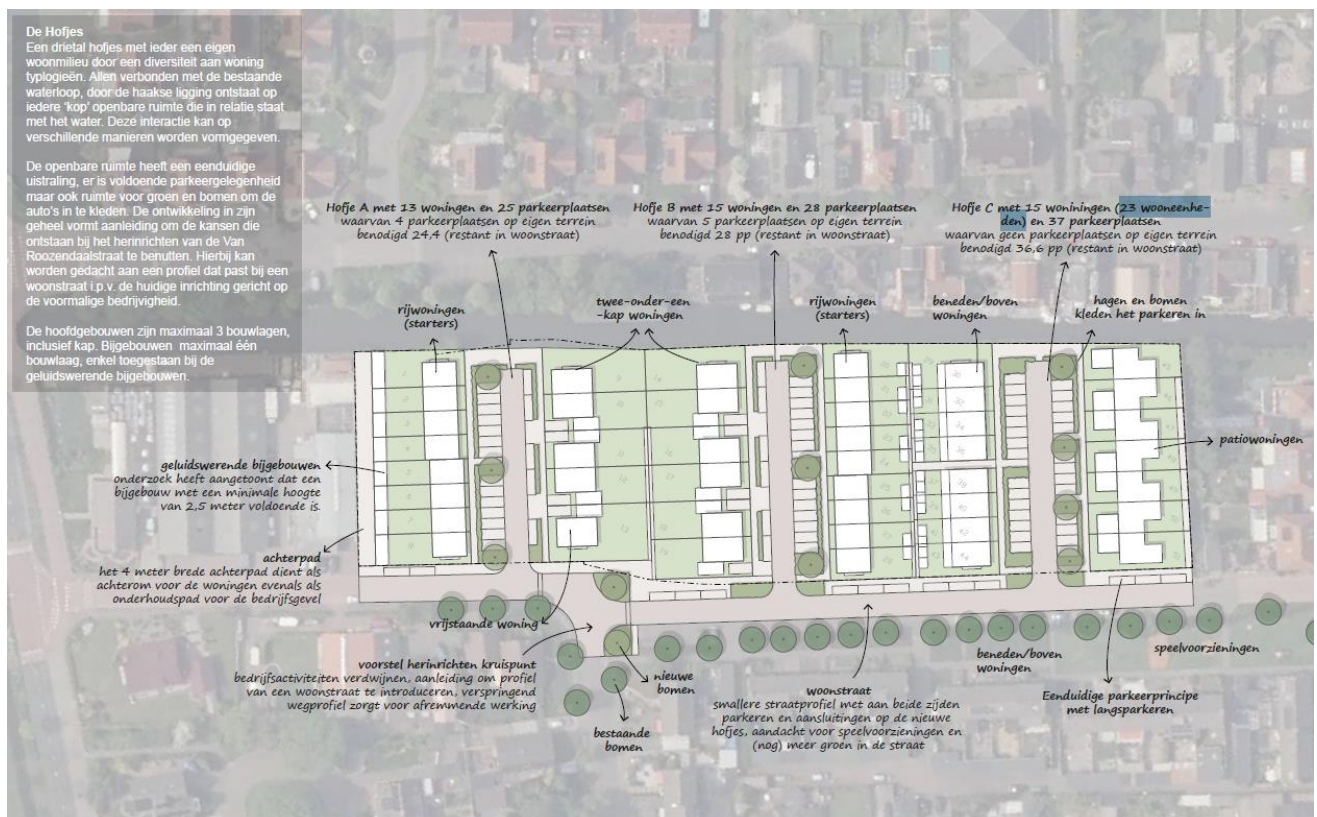
- 16 beneden/boven woningen;
- 17 rijwoningen;
- 7 patiowoningen;
- 10 twee-onder-een-kap woningen;
- 1 vrijstaande woning.

In het plan wordt een drietal hofjes gecreëerd met ieder een eigen woonmilieu door een diversiteit aan woningtypologieën. Alle hofjes worden verbonden met de bestaande waterloop. Door de haakse ligging ontstaat op iedere 'kop' openbare ruimte die in relatie staat met het water. Deze interactie kan op verschillende manieren worden vormgegeven.

De openbare ruimte krijgt een eenduidige uitstraling, er is voldoende parkeergelegenheid maar ook ruimte voor groen en bomen om de auto's in te kleden. De ontwikkeling in zijn geheel vormt aanleiding om de kansen die ontstaan bij het herinrichten van de Van Roozendaalstraat te benutten. Hierbij kan worden gedacht aan een profiel dat past bij een woonstraat in plaats van de huidige inrichting gericht op de voormalige bedrijvigheid. Hiermee wordt het straatprofiel smaller met aan beide zijden parkeren en aansluitingen op de nieuwe hofjes, aandacht voor speelvoorzieningen en (nog) meer groen in de straat.

De hoofdgebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen, inclusief kap. Bijgebouwen maximaal één bouwlaag, kap mogelijk. Aan de westzijde wordt langs de autogarage een brandgang gerealiseerd met een breedte van 5 meter. Direct ten oosten hiervan wordt een rij geluidwerende bijgebouwen gerealiseerd, om te voorkomen dat de betreffende autogarage wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en om te waarborgen dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderzoek heeft aangetoond dat de bijgebouwen met een minimale nokhoogte van 3 meter voldoende is (zie bijlage 6).

Figuur 2.2 geeft de nieuwe situatie weer. De precieze ligging van de woonblokken wordt weergegeven in de verbeelding van dit plan.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig plan

2.3 Beeldkwaliteit

Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van voorliggend wijzigingsplan geldt, voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting en voor de welstandtoetsing.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingsvisie NOVI

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in de Novi geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gelet op de aard en de geringe omvang van het plan zijn er geen Rijksbelangen in het geding. In paragraaf 3.1.3 wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuur- en omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Novi die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft, gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling, geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit wijzigingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit

dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 'De Drie Hofjes' op het bedrijventerrein aan de Roozendaalstraat 13-15 niet toegestaan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan, 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017' (vastgesteld 21 december 2017), de volgende bestemming: 'Bedrijventerrein'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 51 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 51 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor het initiatief is daarom onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 51 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze onderbouwing is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- De provincie wil woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden realiseren, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. Het bedrijventerrein 'Locatie Bik' is binnenstedelijk gelegen waardoor het voldoet aan dit gestelde kader. Het is gelegen in een gebied met een overwegende woonfunctie. Daarnaast is er in de structuurvisie Opmeer 2025 al rekening gehouden met een herontwikkeling van deze locatie. Het komt hierbij in aanmerking voor de bestemming 'Wonen'.
- De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Het initiatief realiseert een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten (goedkoop, midden, duur). Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 51 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie. Het perceel van het plan is momenteel voor 100% bebouwd. Door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig. Door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van klimaatstress. Het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.
- De gemeente Opmeer streeft ernaar om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen. De verschillende woningtypen en prijscategorieën van de beoogde 51 woningen voorzien hierin. Zo bestaat meer dan de helft van het programma (33 woningen) uit betaalbare en middeldure koopwoningen. Ook bestaat circa een derde van de woningen uit appartementen die in potentie geschikt zijn als levensloopbestendige woningen. De 7 patiowoningen zijn primair bedoeld voor senioren.
- Het regionaal afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In 'B1.4 Kwalitatieve behoefte' wordt het initiatief getoetst aan het afwegingskader.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Voor het onderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Opmeer en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Medemblik, Hoorn, Koggenland). Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio West-Friesland meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 51 woningen te realiseren op het voormalige bedrijventerrein aan de Van Roozendaalstraat 13-15, te Spanbroek in Opmeer, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens in de gemeente Opmeer en omliggende regio neemt de komende jaren toe. Dat vraagt ook om een groei van het aantal woningen.
- Op basis van de bevolkings- en huishoudensgroei wordt verwacht dat er tot 2030 een indicatieve woningbehoefte is van 300 woningen in de gemeente Opmeer en 5.350 woningen in het secundair verzorgingsgebied (Hoorn +3.000, Koggenland +900, Medemblik +1.450). Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied van dit initiatief is er behoefte aan extra woningen.

Ook in de gehele regio West-Friesland is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte met een bandbreedte van 7.150 tot 8.500 woningen tot 2030.

- Er zijn op zowel lokaal als regionaal niveau onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er een opgave ligt om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Met de realisatie van 51 woningen voorziet het initiatief dus in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van 51 koopwoningen in verschillende prijssegmenten (31% goedkoop, 33% midden, 35% duur) en woningtypen (appartementen, rijwoningen, tweekappers, patiowoningen, vrijstaand) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal niveau is op korte termijn (tot 2025) behoefte aan eengezinskoopwoningen. Grondgebonden woningen zoals rijtjeswoningen en tweekappers zijn populair. Er is vraag naar dit type woningen vanuit gezinnen en een deel van de starters, terwijl dit type aanbod slechts in beperkte mate vrijkomt. Met de realisatie van 17 rijwoningen (starters), 3 driekappers, 14 tweekappers en één vrijstaande woning voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- Na 2025 verschuift de regionale woningvraag zich naar appartementen met lift, geschikt voor ouderen. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat deze doelgroep met name een geschikte woning zoekt waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan woningen in een hofjesachtige setting. Dit maakt dat zowel de 16 appartementen als de 7 patiowoningen die onderdeel zijn van het initiatief voorzien in de behoefte van de vergrijzende bevolking. Bovendien wordt in het plan een drietal hofjes gecreëerd.
- De behoefte aan eengezinskoopwoningen doet zich voor in verschillende segmenten. Met name het goedkope segment is populair (regionaal maar ook in gemeente Opmeer), maar met name na 2025 is een verschuiving van de koopvraag naar de duurdere segmenten te zien. Het initiatief realiseert goedkope, middeldure en dure koopwoningen en speelt daarmee in op de diverse vraag in het koopsegment. Met name de eerste twee segmenten zijn gewenst om meer diversiteit en complementariteit in de woningvoorraad te creëren.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op minimaal 4 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan bijdraagt aan (zie bijlage 2 voor de volledige toets aan het afwegingskader):
 - betaalbaar wonen;
 - langer zelfstandig wonen;
 - klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;
 - versnelling van de woningbouwproductie;
 - aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen voor zowel de gemeente Opmeer als de gehele regio Westfriesland onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied ligt midden in een woonwijk en wordt daarmee omringd door de bestemming 'Wonen'.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Conclusie

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De voorgaande wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambities die worden nagestreefd, zijn:

1. Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
 - a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
 - b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 - c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
 - a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
 - b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
 - c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
 - d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

In de visie worden vervolgens vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.

- *Metropool in ontwikkeling* – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Doorwerking plangebied

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050, vooral ten aanzien van het versterken van het bestaand verstedelijkt gebied en het aansluiten bij de kwalitatieve behoeftes en trends. Bovendien wordt er een binnenstedelijk bedrijventerrein met een lage ruimtelijke kwaliteit vergroend, wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ter plaatse ten goede komt.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Doorwerking plangebied

De regels in de Omgevingsverordening zijn onder andere gesteld met het oog op het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering (artikel 6.2). Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein, waardoor er sprake is van efficiënt ruimtegebruik en een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonbestemmingen. Verder zijn er in de Omgevingsverordening geen regelingen opgenomen die de beoogde woningbouwontwikkeling in de weg staan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord 2020-2025 regio West- Friesland en Provincie Noord-Holland (2020)

In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Het woonakkoord vervangt het RAP Wonen 2017-2020. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden er samenwerkingsafspraken en acties benoemd.

Doorwerking plangebied

Hieronder volgen de opgaven, onderverdeeld in nieuwbouw, revitalisering bestaande bouw en overige opgaven. Dit onderdeel maakt tevens onderdeel uit van de opgestelde ladderanalyse welke is opgenomen in de bijlagen.

Nieuwbouw

1. **Ontwikkeling in kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie.** De regio West-Friesland verwacht meer nieuwe inwoners aan te trekken dan verwachte groei van de woningbehoefte, mede door het inzetten op woonkwaliteit en bereikbaarheid. Op dit moment is er een verhuisstroom van het MRA (Metropool Regio Amsterdam) naar de regio. De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. In de komende vijf jaar dienen er in de regio jaarlijks 900 nieuwe woningen te worden gerealiseerd.
2. **Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen.** Vanuit adaptief programmeren is het wenselijk om te zorgen voor een ruime zachte planvoorraad met voldoende potentiële bouwlocaties en mogelijkheden om gedurende langere periode in de vraag te voorzien. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuur- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) te zijn.
3. **Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen.** De vraag vanuit huishoudens van buiten de regio met midden en hogere inkomens en van jongeren en studenten, wil de regio faciliteren.

Bestaande woningvoorraad

4. **Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving.** Om te voldoen aan het Klimaatakkoord moet regio Westfriesland in 2030 van circa 18.000 bestaande woningen de warmtevoorziening hebben verduurzaamd.
5. **Stedelijke vernieuwing inzetten.** Het versterken van kwetsbare wijken door problemen rondom eenzaamheid, integratie en psychische en psychiatrische problematiek aan te pakken.
6. **Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen.** Door eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat is het voor ouderen mogelijk om in de woning te blijven.
7. **Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen.** Klimaatadaptatie wordt gekoppeld de opgaven voor een gezonde leefomgeving.
8. **Niet-vitale recreatieparken transformeren.** Een deel van de verouderde recreatieparken bieden kansen voor transformatie, waaronder transformatie naar de bestemming wonen.

Overige opgaven

9. **Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving.** Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.
10. **Innovatie stimuleren.** Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

3.3.2 Woonakkoord 2020-2025 regio West- Friesland en Provincie Noord-Holland (2020)

Deze woonvisie voor West-Friesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor korte termijn en middellange termijn op hoofdlijnen aan. Hierin komen vijf speerpunten aan bod.

1. **Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.** Er wordt gezocht naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. Hierbij wordt ingezet op het levensbestendig en duurzaam maken van de woningmarkt. Daarnaast is het van belang om het aanbod in de middeldure huur te vergroten, wat

bijdraagt aan de doorstroming binnen de sociale huursector. Naast de 'traditionele' vormen van huur- of koopwoningen, wordt er ook gekeken naar tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorbehoud en het op termijn inpanden van koopwoningen naar huurwoningen.

2. **Vitale kernen: Leefbaar West-Friesland tot in de kern.** Er bevindt zich een onderscheid in de kracht en vitaliteit van onze kernen. Er wordt per kern gekeken wat de bouw mogelijkheden zijn. Hiermee komt er geen slot op nieuwbouw in kleine kernen. Nieuwbouw is mogelijk als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Daarnaast wordt er ingezet op het mengen van functies en worden de voorzieningen op regioniveau in stand houden. Het realiseren van een bepaalde mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is daarnaast ook een ambitie van de regio.
3. **Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.** Complementaire nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Er wordt gekozen voor nieuwbouw die kwalitatief hoogwaardig is, waarbij o.a. groen benadrukt wordt. Daarnaast wordt er ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen of kleinere appartementen.
4. **Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.** De vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevende zijn een belangrijk thema. Het is de ambitie om inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hiervoor is er grote vraag naar levensloopgeschikte en nultredenwoningen.
5. **Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.** Er wordt een regionaal afwegingskader gehanteerd voor nieuwbouwplannen.

Doorwerking plangebied

De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Het initiatief realiseert een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten (goedkoop, midden, duur). Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 51 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie. Het perceel van het plan is momenteel voor 100% bebouwd. Door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig. Door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van klimaatstress. Het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's. De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

De gemeente geeft in haar Structuurvisie aan de ambitie te hebben om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern voor de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en verder uit te bouwen. Onderdeel hiervan is het herontwikkelen van een aantal locaties binnen de kern, waarbij de 'Locatie Bik' aan de Van Roozendaalstraat specifiek benoemd wordt:

“Bik Bouwprodukten B.V. is een relatief groot bedrijf in een gebied met een overwegende woonfunctie. Door hun activiteiten en hun verkeersaantrekkende werking leveren ze hinder voor omwonenden en passen ze niet binnen de stedenbouwkundige structuur. Bedrijven van deze omvang passen veel beter op een daarvoor bestemd bedrijventerrein, waar ze ook mogelijkheden tot uitbreiding hebben. Bij een eventuele verplaatsing van deze bedrijven zou herstructurering op deze locaties kunnen plaatsvinden. De te herontwikkelen locaties komen in aanmerking voor wonen en in de nabijheid van het centrum ook voor centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren”.

Doorwerking plangebied

Onderhavig wijzigingsplan maakt het mogelijk de locatie ‘Bik’ te herontwikkelen tot een woongebied. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de versterking van de regiofunctie die de kern Opmeer-Spanbroek vervult. Het voorliggende wijzigingsplan sluit daarmee aan bij de ambities zoals genoemd in de Structuurvisie.

3.4.2 Welstandsnota Opmeer

De ‘Nota uiterlijk van bouwwerken 2021’ vervangt de ‘Welstandsnota 2011’ en anticipeert op de aankomende Omgevingswet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of het plan voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’. Doel van deze nota is om voldoende mogelijkheden te bieden en met initiatiefnemers in gesprek te gaan over het gewenste uiterlijk van een bouwplan. Bij de beoordeling van bouwplannen verschuift de gemeente hun focus van verbieden (‘nee, ten-zij ...’) naar mogelijkheden bieden (‘ja, mits ...’), anticiperend op de aankomende Omgevingswet.

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.

Doorwerking plangebied

Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van voorliggend wijzigingsplan geldt, voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting en voor de welstandstoetsing.

3.4.3 Woonvisie Opmeer 2018-2022 (2017)

De Woonvisie is het document waarmee de ambitie voor de woningmarkt vorm gegeven wordt. Wonen in Opmeer is aantrekkelijk, en de Opmeesters wonen er over het algemeen met veel plezier. In de komende collegeperiode 2018-2022 wil de gemeente heel concreet deze kwaliteiten behouden, en de Opmeerse woningmarkt en het leefklimaat op niveau te houden zoals deze nu zijn.

Er wordt actief gezocht naar inbreidingslocaties en nieuwe locaties en ingezet op uitbreiding van de verschillende kernen ter bevordering van de leefbaarheid. In het raadsprogramma is afgesproken om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen.

De woonvisie leert zich aan ambities en acties uit het Woonakkoord West-Friesland, waarin de regio West-Friesland de ambitie uitspreekt tot de top tien van aantrekkelijkste woonregio's in Nederland te willen behoren.

Doorwerking plangebied

De gemeente Opmeer streeft ernaar om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen. De verschillende woningtypen en prijscategorieën van de beoogde 51 woningen voorzien hierin. Zo bestaat meer dan de helft van het programma uit betaalbare en middeldure koopwoningen. Ook bestaat circa een derde van de woningen uit beneden/boven woningen die in potentie geschikt zijn als levensloopbestendige woningen. Ook zijn er 7 patiowoningen voorzien die levensloopbestendig zijn.

3.4.4 Groenbeleidsplan 2018-2021

De gemeente streeft naar het behoud van het groene en open karakter van Opmeer, waar sprake is van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Bestaande natuurwaarden worden gehandhaafd en functioneren, indien mogelijk, als recreatieve zone. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door ontsluitingen met fiets- en wandelpaden.

De gemeentelijke groenstructuur is opgebouwd uit vele bomen en groenvlakken, zoals begraafplaatsen, oevers, bermen, gazon en parkjes. Deze elementen worden met elkaar verbonden door de hoofdstructuur, waarmee tevens de buitengebieden en de woonkernen gekoppeld zijn. Ecologische verbindingzones zijn hiermee tevens gewaarborgd. Het groen in het algemeen vertegenwoordigt ruimtelijke, historische, ecologische, recreatieve, economische, welzijns- en esthetische waarde. Bomen in de hoofdstructuur genieten extra bescherming.

Onder andere het goede onderhoud van het groen en de aanwezigheid van grote waardevolle groenzones wordt zeer op prijs gesteld. Minder gewaardeerd worden zaken die vooral met 'niet slim inrichten' te maken hebben, zoals te kleine plantvakken en bomen in bestrating. Ook van wezenlijk belang in de gemeente zijn de waterbergingsprojecten, waarmee ingespeeld wordt op de veranderende klimatologische omstandigheden, terwijl bestaande natuurwaarden en het open karakter van de gemeente behouden blijven.

In de uitwerking van het plan aan de Van Roozendaalstraat wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van dit plan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Parkeren

Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld op 20 september 2018) zorgt ervoor dat bij nieuwe ontwikkelingen er voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer. De gemeente Opmeer heeft haar parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer, die is vastgesteld door de raad op 22 december 2016. In dit paraplubestemmingsplan wordt aangehaakt bij dit parkeerbeleid.

Het paraplubestemmingsplan is echter niet van toepassing op het bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek (vastgesteld 21-12-2017). In dit bestemmingsplan is namelijk al een - iets andere - parkeernormenregeling opgenomen. Met betrekking tot dit plan is - om andere redenen - toch al een reparatieplan in voorbereiding, waarbij - onder meer - de parkeerregeling, die in dit parapluplan zit, alsnog wordt overgenomen. Vooruitlopend hierop wordt voor onderhavig bestemmingsplan wel uitgegaan van de regeling uit het Paraplubestemmingsplan Parkeren.

In navolgende paragraaf zijn de parkeereffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied kort in beeld gebracht. Daarbij is ervan uitgegaan dat het plangebied in 'niet stedelijk gebied' ligt en in een zone die kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom', conform de gemeentelijke nota parkeernormen.

Verkeer

Het realiseren van woningen heeft gevolgen op de verkeersgeneratie ter plaatse. Een toename aan verkeersgeneratie kan gevolgen hebben op de verkeersdrukte en – veiligheid rondom het besluitgebied. Er dient gekeken te worden of hiervan sprake is. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen.

4.1.2 Onderzoek

Parkeren

Met betrekking tot parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Opmeer'.

Met onderhavig plan worden 51 beoogde woningen mogelijk gemaakt, verdeeld in verschillende woningtypologieën en segmenten. In de nieuwe situatie is een totale parkeerbehoefte van 91 parkeerplaatsen.

Tabel 4.1: Parkeereis in toekomstige situatie

	Norm	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Toekomstige situatie		
18 dure sectorwoningen	2,0 pp	36 pp
20 middeldure sectorwoningen	1,8 pp	30,6 pp
16 goedkope sectorwoningen	1,5 pp	24 pp
Totaal		91 pp

In totaal worden er 91 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 9 op eigen terrein, 68 in de hofjes en 14 langs de nieuw in te richten woonstraat. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Verkeersgeneratie

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Van Roozendaalstraat. De weg leidt in oostelijke richting naar de dorpskern van Opmeer- Spanbroek en in oostelijke richting naar de Hertog Willemweg vanuit waar het dorp in verschillende richtingen verlaten kan worden. Via de kern Opmeer is de Provincialeweg N242 (AC de Graafweg) goed bereikbaar.

Met gebruik van de CROW verkeersgeneratie tool is berekend dat de 51 beoogde woningen in totaal ca. 361 personenwagenbewegingen per gemiddelde weekdag genereren. Vergelijken met de vroegere situatie² zal de verkeersgeneratie dan ook toenemen met ca. 12 mvt/etmaal (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2: Effect van beoogde ontwikkeling op de verkeersgeneratie

	Verkeersgeneratie (gemiddelde weekdag)
Bestaande situatie	
1 vrijstaande woning	8,2 mvt/etmaal
Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf	342 mvt/etmaal
Totaal	350,2 mvt/etmaal
Toekomstige situatie	
16 appartementen (goedkope koop)	96 mvt/etmaal
17 rijwoningen (middeldure koop)	125,8 mvt/etmaal
7 patiowoningen (dure koop)	54,6 mvt/etmaal
10 twee-onder-een-kap woningen (dure koop)	78 mvt/etmaal
1 vrijstaande woning (dure koop)	8,2 mvt/etmaal
Totaal	362,6 mvt/etmaal
Toename	12,4 mvt/etmaal

Er kan vanuit gegaan worden dat de huidige infrastructuur het toekomstige verkeer goed kan verwerken. De Van Roozendaalstraat is een weg waar de snelheid maximaal 30 km/uur bedraagt. Dit verandert met het plan niet. Een nieuwbouwplan in deze omvang past goed binnen dit

² Berekening CROW-tool, uitgaande van 1 vrijstaande koopwoning (gem. 8,2 mvt/etmaal) en 7.125 m2 bedrijf afbeeldsext./ bezoekersext. (gem. 4,8 mvt/etmaal per 100 m2)

verkeersregiem. Bovendien zal met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten het vrachtverkeer in de Van Roozendaalstraat aanzienlijk afnemen, wat de verkeersveiligheid ten goede zal komen en de overlast ter plaatse van omliggende woningen zal doen afnemen.

Binnen het plangebied wordt een drietal hofjes gecreëerd die allen zijn aangesloten op de Van Roozendaalstraat. De ontwikkeling in zijn geheel vormt aanleiding om de kansen die ontstaan bij het herinrichten van de Van Roozendaalstraat te benutten. Gezien de bedrijfsactiviteiten verdwijnen kan er een woonstraat gerealiseerd worden, met een smaller verspringend profiel voor afremmende werking. Het onderdeel 'verkeer' zorgt dan ook niet voor belemmeringen maar biedt juist kansen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.3 Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Bij een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met geluid.

4.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Het plangebied valt binnen de geluidzone van de Hertog Willemweg/Pade (50 km/u, vanaf hier: Hertog Willemweg) en de Hogeweg (60 km/u). Gezien de ligging binnen de geluidzone is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. In dit onderzoek zijn er tevens in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aantal 30 km/uur wegen meegenomen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig, omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Hertog Willemweg en de Hogeweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de zuidoostelijke gevels van de beoogde bouwblokken direct aan de Van Roozendaalstraat op de begane grond. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of het uitvoeren van een onderzoek geluidwering gevels nodig zal zijn. Hierbij kan worden meegewogen dat de woningen naar verwachting niet allemaal direct aan de Van Roozendaalstraat gerealiseerd zullen worden.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen kan wel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). In paragraaf 4.1.2 is aangetoond dat op basis van de berekeningen volgens de CROW-publicatie 317 een maximale toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht van circa 12 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, waarvan 0% vrachtverkeer. Hier is uitgegaan van een worst-case scenario. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

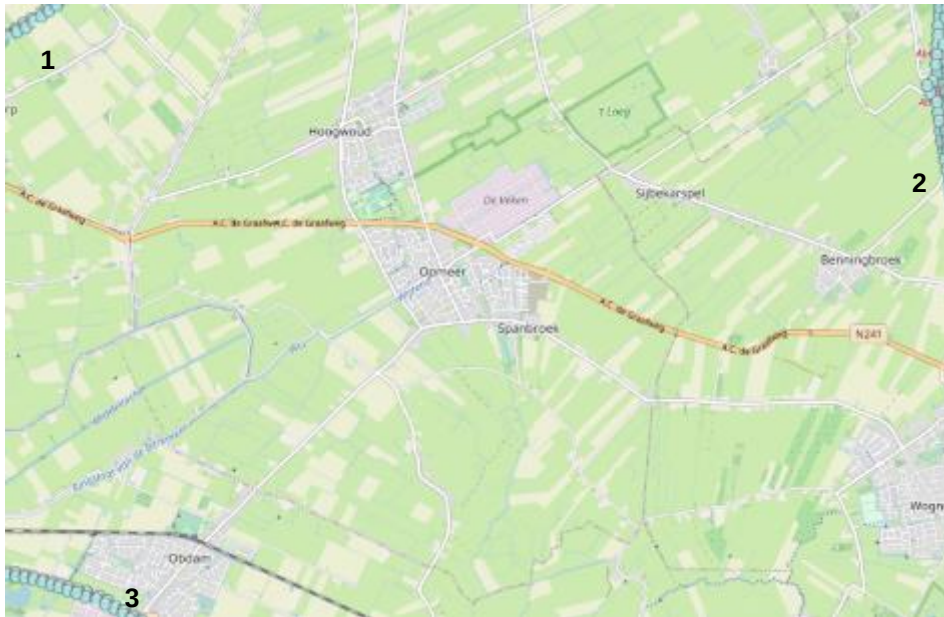
Tabel 4.4 Conclusie NIBM-Tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen	
	(weekdaggemiddelde)	12
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals de bovenstaande worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan

Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.1 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	Id	NO2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
1	15545011	15,1	15,7	6,0	8,5
2	707599	15,7	15,6	6,0	8,6
3	15545054	15,1	16,4	6,0	9,0
Norm		40	40	35	25

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Plan richting omgeving

Met dit initiatief worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

Omgeving richting plan

Nabij het plangebied ligt het garagebedrijf aan Van Roozendaalstraat 5. Een garagebedrijf heeft volgens de VNG publicatie een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Hierbij wordt voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde woningen komen binnen 30 meter van het garagebedrijf te liggen. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en om te beoordelen of het garagebedrijf in haar belangen wordt geschaad is dit onderzoek industrielawaai uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van andere bedrijven.

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de zogenaamde 'representatieve bedrijfssituatie'. De representatieve bedrijfssituatie is afgeleid uit het milieudossier van het garagebedrijf. Om rekening te

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

houden met uitbreiding van het bedrijf is de geluiduitstraling gemaximaliseerd, binnen de grenswaarden voor geluid die volgen uit het Activiteitenbesluit, rekening houdend met bestaande woningen in de omgeving. De openingstijden zijn dagelijks van 08.00 uur tot 17.30 uur, dus alleen in de dagperiode. Wel is rekening gehouden met de aankomst en vertrek van 2 personenwagens in de avondperiode, bijvoorbeeld voor kantoorwerkzaamheden.

In het uitgevoerde onderzoek zijn de geluidniveaus door het garagebedrijf aan Van Roozendaalstraat 5 te Spanbroek ter plaatse van het beoogde plangebied aan de Van Roozendaalstraat berekend.

Hierbij is uitgegaan van twee scenario's:

1. Brandgang tussen het bedrijf en het plangebied en een tuinmuur (of schutting) van 2,5 meter hoog. De tuinmuur (of schutting) moet zijn uitgevoerd zonder openingen en beschikken over een massa van minimaal 10 kg/m².
2. Brandgang tussen het bedrijf en het plangebied en een rij tuinhuisjes met een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 3 meter, zie afbeelding 5.

In het bestemmingsplan wordt het tweede scenario als uitgangspunt genomen. De betreffende tuinhuisjes zijn dan ook geborgd in de planverbeelding van het plan.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de beoordeling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. In scenario 2 wordt binnen het plangebied aan de richtwaarden uit stap 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering voldaan. De belangen van het bedrijf worden niet geschaad.

Maximaal geluidniveau

Uit de beoordeling van het maximaal geluidniveau blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. In beide scenario's wordt niet aan de richtwaarden uit stap 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering voldaan, maar wel aan de grenswaarden uit stap 3. De belangen van het bedrijf worden niet geschaad.

Indirecte hinder

Uit de beoordeling van de indirecte hinder blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Er wordt aan de richtwaarden uit stap 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering voldaan.

Geluidsbelasting in tuinen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook nagegaan wat de geluidsbelasting zal zijn ter plaatse van de achtertuinen van de nieuwe woningen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de toetspunten op 10 meter van het autogaragebedrijf (in de toekomstige tuinen) aan de grenswaarden voor geluid wordt voldaan en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

De gemeente Opmeer heeft beleid ontwikkeld voor externe veiligheid. Dit beleid is opgenomen in de "Beleidsvisie Externe Veiligheid 2015-2018".

In de visie is opgenomen of en waar transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen en bedrijven met risicovolle activiteiten zijn gelegen binnen de gemeente Opmeer. Op de navolgende uitsnede uit de risicokaart is weergegeven welke risicovolle objecten zich binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden.

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. Hierop staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de directe omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Spoorwegen en doorgaande vaarwegen voor transport zijn niet gelegen binnen de gemeente Opmeer. Transport via (provinciale) wegen wel. Er lopen twee grote doorgaande (provinciale) wegen binnen de gemeente, namelijk de N239 (Westfriesedijk) en de N241 (A.C. de Graafweg). Deze wegen zijn relevant voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt echter niet binnen de invloedssfeer van deze gevaarlijke stoffen route.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) stelt net als het Bevi normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico met de wijze waarop deze risico's berekend moeten worden. Verder wordt een belemmeringsstrook rond de buisleidingen gehanteerd die moet worden vastgelegd in de bestemmingsplannen. Binnen de gemeente Opmeer bevinden zich 5 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Eén van die transportleidingen ligt in de buurt van het plangebied, op circa 255 meter afstand. Het plangebied ligt echter niet binnen de veiligheidszone en belemmeringsstrook van deze leiding.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met gevaarlijke stoffen (Beviinrichtingen). Het dichtstbijzijnde bedrijf is mengvoederbedrijf Koenis aan de Koninginneweg 85. Dit is een type bedrijf dat niet binnen een centrumgebied thuis hoort. Het bedrijf heeft meer dan 2.500 kg bestrijdingsmiddelen in de opslag. Zij heeft hiervoor een milieuvergunning gekregen. Binnen de risicocontour van Koenis bevinden zich geen kwetsbare objecten.

4.5.3 Advies veiligheidsregio

Op 19 oktober 2021 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan voorliggend wijzigingsplan.

De regionale brandweer (onderdeel van VR NHN) heeft een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of voldaan is aan de verantwoording van het

groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen en de bestrijding daarvan.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Derhalve is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, geen verder advies van de veiligheidsregio nodig om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening.

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van blus-watervoorzieningen is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland, uitgave november 2012. De bestaande ondergrondse brandkranen zijn voldoende voor de primaire waterwinning. In het ontwerp zitten 3 doodlopende hofjes. Deze doorlopende straten mogen maximaal 80 meter lang zijn, en het wegdek dient minimaal 5 meter breed te zijn. Hier voldoet het plan aan.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van 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 zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Noord-Holland ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Er is door adviesbureau Groot Eco Advies een onderzoek uitgevoerd voor het besluitgebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op globaal respectievelijk 9.300, 12.000 en 13.500 meter van de Natura 2000-gebieden Markermeer & IJmeer, IJsselmeer en Eilandspolder. De locatie ligt op 700 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied en op 120 meter van weidevogelleefgebied. Externe werking is niet van toepassing op NNN en weidevogelleefgebieden in Noord-Holland.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de betrokken Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlagen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat het bedrijfspand geschikt blijkt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn enkele potentieel geschikte invliegopeningen in de wanden van het bedrijfspand aangetroffen. Ook het woonhuis en de loods zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze kunnen onder het dak en in de spouwmuren verblijven.

Het dak van het woonhuis is tevens geschikt voor de gierzwaluw en de huismus. In de directe omgeving van de woning werden in struikgewas enkele huismussen waargenomen. Waar deze hun verblijfplaats hebben kon niet worden vastgesteld.

Er is daarom een inventariserend onderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd, welke tevens in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan is opgenomen. Tijdens de inventarisatie zijn geen verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen aangetroffen.

Op de locatie werd door een beperkt aantal Gewone dwergvleermuizen gefoerageerd. Eenmaal werd een overvliegende Laatvlieger vastgesteld. Van binding met de te onderzoeken panden was geen sprake.

Er kan geconcludeerd worden dat de sloop van de panden en nieuwbouw geen negatief effect heeft op de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Om vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging in de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, is door Vlam Bodem Advies BV een verkennend bodem uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht te worden aangenomen. Ter plaatse van de verdachte locaties (dieselpomp, HBO-tank, dieseltank, smeerkuil, olieopslag) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

Het onverdachte terrein is verkennend onderzocht. Hierbij zijn in de bovengrond licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek op bovengenoemde locaties is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor eventuele toekomstige woningbouw.

Alleen ter plaatse van de eerder door Grondslag aangetoonde olieverontreiniging (nader onderzoek 1998) is de olieverontreiniging bevestigd. Het betreft enkel een verontreiniging met minerale olie in de grond. De locatie van de olieverontreiniging wijkt af van de locatie zoals vermeld in het onderzoek van Grondslag en is formeel niet afgeperkt. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar de omvang van de olieverontreiniging te verrichten. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de omvang van de olieverontreiniging niet worden vastgesteld.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Echter wordt wel geadviseerd ter plaatse van de eerder door Grondslag aangetoonde olieverontreiniging nader onderzoek te verrichten.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit). In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

Provinciale Watervisie 2016-2021

Het provinciaal beleid is in de provinciale Watervisie 2016-2021 opgenomen. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen. De Watervisie beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijkje naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders.

De Watervisie 2021 wordt geschreven in de geest van de Omgevingswet, met duidelijke keuzes, korte en bondige formuleringen en draagvlak van de (water-)partners in onze omgeving. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. Ten slotte vraagt de Omgevingswet om een bepaalde mate van flexibiliteit in werkwijze, en het in een vroeg stadium samenwerken met partijen die ruimtelijke plannen opstellen.

Het programma is om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van dit Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016

Voor het beheer heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aanvullende regels. De Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022

De gemeente Opmeer heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het hoogheemraadschap. Dit beleid richt zich op het klimaatbestendig maken van de gemeente, waarbij een duurzaam stedelijk watersysteem een belangrijke rol speelt.

4.8.2 Onderzoek

Voor de onderzoekslocatie is een separate waterparagraaf opgesteld (zie bijlagen). Voor deze waterparagraaf is de online watertoets gebruikt om o.a. de te volgen procedure vast te stellen en met welke aspecten er rekening gehouden dient te worden (registratienummer 21.1021011 / PRS 4329). Voor de planontwikkeling is een normale procedure van toepassing. Hiervoor is overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk, zodat rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Gemiddeld ligt het plangebied op circa +0,1 m NAP en loopt het maaiveld af richting de Van Roozendaalstraat tot circa 0,0 m NAP. De overige percelen langs de Wijzend hebben een gemiddelde hoogteligging van circa +0,3 m NAP. Ter plaatse van het bedrijfspand is geen grondwateroverlast bekend. Het is verplicht het toekomstig maaiveld en bebouwing te plaatsen op een minimale hoogte van 0,25 m +NAP. Om het risico op instroom vanaf het maaiveld in de toekomstige bebouwing voorkomen wordt geadviseerd om een vloerpeil van circa 0,45 m +NAP aan te houden..

Het plangebied is momenteel nagenoeg geheel verhard en aangesloten op het zuidelijk gelegen gemengd rioolstelsel. Bij het nieuwbouwproject zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Door de sloop en voorgenomen bouw van nieuwe woningen zal de vuilwaterstroom naar het gemeentelijk rioolstelsel naar verwachting enigszins toenemen. In het planvoornemen zijn 51 wooneenheden opgenomen, waardoor de toekomstige vuilwaterstroom gemiddeld circa 1,53 m³/u zal bedragen. Door de aanleg van een nieuw gescheiden stelsel op het eigen perceel en de verwachte afname aan verharding zal deze hoeveelheid zonder aanpassingen door het huidige rioolstelsel verwerkt kunnen worden.

Door de realisatie van het planvoornemen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied fors afnemen naar circa 8.370 m² door de aanleg van tuinen en openbare groenvoorzieningen. Deze afname van ca. 20% heeft een positieve impact op het waterhuishoudkundige systeem waardoor water natuurlijker in de bodem kan wegzijgen. Vanuit het hoogheemraadschap is geen verplichting tot hemelwatercompensatie. De afname in verhard oppervlak heeft tevens een positief effect op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

Vanuit de gemeente Opmeer is aangegeven dat een bui van 60 mm in één uur verwerkt dient te worden en geen schade mag aanrichten in de woningen. Om schade te vermijden is het van belang om de woningen circa 20 centimeter boven het maaiveld te bouwen. Daarnaast is het mogelijk om de ontsluitingswegen als tijdelijke berging te gebruiken bij extreme neerslag, door deze kom- of bolvormig aan te leggen. Gezien de bestaande situatie en het voornemen met een groenere invulling van het perceel met een hoger bouwpeil is er geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten. Door het aanhouden van een bouwpeil van +0,25 m NAP neemt het risico op (grond)wateroverlast verder af en wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Voor de huidige planologische procedure zijn er geen belemmerende factoren aanwezig.

Ten noorden van het plangebied ligt een primaire watergang met een beschermingszone van 5 meter. Het plangebied ligt tevens deels op een regionale waterkering en geheel binnen de bijbehorende beschermingszone. De stabiliteit en hoogte van de waterkering mag niet achteruit gaan door de planontwikkeling. Damwanden en andere constructies om de waterkering in stand te houden, moeten behouden blijven. Dit betekent onder andere dat er niet gesneden mag worden in damwanden om bijvoorbeeld een eventuele steiger te plaatsen. In het huidige ontwerp zijn er woningen en schuurtjes gepland binnen de beschermingszone waardoor voorafgaand goedkeuring van het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

4.8.3 Conclusie

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de afname aan verhard oppervlak welke op eigen terrein verwerkt wordt, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' opgenomen. Binnen deze gebieden geldt een onderzoekspllicht, wanneer er grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm. Deze grenswaarden worden overschreden. Er is daarom door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavig wijzigingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

In het plangebied zijn getijdengeulafzettingen aangetroffen op een diepte van 60-100 cm -Mv (0,6 – 0,9 m -NAP). Er zijn geen sporen van bodemvorming in deze afzettingen die erop wijzen dat dit niveau daadwerkelijk bewoonbaar is geweest. Een cultuurlaag of vegetatieniveau is eveneens niet aangetroffen. Hierom kan de hoge verwachting voor deze periode naar beneden worden bijgesteld.

De hoge verwachting voor de periode Nieuwe Tijd kan worden gehandhaafd in twee zones in het plangebied. Het relevante niveau voor deze periode wordt gevormd door de bouwvoor in de top van de getijdengeulafzettingen, die is afgedekt met modern ophoogzand (circa 35-75 cm -Mv; 0,3 – 0,7 m - NAP). Op basis van historisch-topografische kaarten uit 1651-1654 en 1811-1832 wordt bebouwing in het noorden (een woning) en het zuiden (een woning, zaagmolen en bijbehorende watergang) verwacht. Een verwachtingskaart met hierop deze verwachtingszones is opgenomen in het archeologisch onderzoeksrapport. In totaal beslaat deze zone een oppervlak van 2880 m². Op basis van de funderingstekeningen kan ter plaatse van de huidige bebouwing nog sprake zijn van een archeologisch relevant niveau tussen de funderingsstroken.

Men heeft het voornemen om in het plangebied de huidige bebouwing te slopen waarna woningbouw zal plaatsvinden. Hiervoor vinden sloopwerkzaamheden plaats en voor de nieuwbouw wordt naar verwachting tot circa 80 cm – Mv gegraven. Bij deze werkzaamheden zal het archeologisch relevante niveau voor de Nieuwe Tijd (circa 35-75 cm -Mv; 0,3 – 0,7 m -NAP) worden verstoord. Ook zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van saneringen in het noorden van het plangebied.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de verwachtingszones een vervolgonderzoek uit te voeren, wanneer daar bodemverstorende werkzaamheden en/of ondergrondse sloopwerkzaamheden plaatsvinden zoals het verwijderen van poeren en funderingsstroken. Onder de huidige bebouwing kan namelijk ook nog sprake zijn van een archeologisch relevant niveau. Dit vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (variant Archeologische Begeleiding), eventueel met een doorstart naar een opgraving indien sprake is van behoudenswaardige resten. Er is gekozen voor een archeologische begeleiding, gezien de combinatie van sloop- en saneringswerkzaamheden en de direct erop volgende uitgraving van bouwputten.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland kan worden gesteld dat er in of rond de planlocatie geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig die mogelijkwerwijs beschermd zouden moeten worden. Met het planvoornemen worden geen onderkende cultuurhistorische waarden verstoord. Het planvoornemen mag dan ook uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de planologische procedure die doorlopen wordt voor onderhavig initiatief. Wel zal ter plaatse van de verwachtingszones een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn wanneer daar bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Toetsingskader

Naast de reeds beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.10.2 Onderzoek

Binnen (of in de directe omgeving van) van het besluitgebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie⁴ met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;

⁴ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan "De Drie Hofjes"

3. de kenmerken van het potentiële effect.

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan “De Drie Hofjes” geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan (in casu wijzigingsplan) is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en/of afwijkingsregels.

Ook moet een wijzigingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Bro samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het wijzigingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het wijzigingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart (verbeelding), regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het wijzigingsplan. Hiervoor moet het wijzigingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit wijzigingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen, maar van afwijkingen. De, in het overgangsrecht opgenomen, bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2 Bestemmingen

Het wijzigingsplan is opgesteld conform het moederplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017'. Dit betekent dat qua regels zo ver mogelijk is aangesloten op de regeling uit het moederplan. Omwille van de leesbaarheid van het wijzigingsplan is er niet gekozen voor een van toepassing verklaring van het moederplan, maar zijn er nieuwe regels opgesteld.

Navolgend worden de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden gelegen tussen de woonbestemmingen (zie artikel 4 en 5) krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wegen en woonstraten. Gebouwen binnen deze bestemming zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De nieuw te realiseren woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen toegestaan al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Er is gekozen voor een flexibele opzet qua bouwvlakken, zodat er ruimte wordt geboden aan de gewenste stedenbouwkundige structuur. De maatvoeringen sluiten aan op de omgeving. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 11 meter. De woningen dienen te worden uitgevoerd met een kap met een minimale en maximale dakhelling. Bijbehorende bouwwerken zijn eveneens toegestaan. De regeling sluit grotendeels aan op het stelsel van vergunningsvrij bouwen.

Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de westelijke gelegen woningen is een aanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding dient er een berging/tuinhuis te worden gerealiseerd zodat er een afschermende werking zal plaatsvinden. De realisatie van dit bouwwerk is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het wijzigingsplan.

Artikel 5 Wonen - Woongebied

Om aan te sluiten op het moederplan hebben de beneden en boven woningen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' gekregen. Ook hier geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, tot maximaal 40% van het bebouwingsgebied.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plan-toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is privé-eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de initiatiefnemer. Voorliggend plan wijst uit dat er geen redenen zijn om de economische uitvoerbaarheid in twijfel te trekken. De gemeentelijke kosten voor de behandeling van het wijzigingsplan zijn verzekerd via de legesverordening. De kosten voor bijvoorbeeld voorzieningen van openbare nut en planschadeclaims zijn verzekerd via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopavond

In het kader van de buurtparticipatie heeft de initiatiefnemer op 4 november 2021 een inloop-informatieavond voor de omwonende van de herontwikkelingslocatie georganiseerd. Zo krijgen de omwonenden een goed beeld van de beoogde plannen en worden de plannen waar gewenst toegelicht door de initiatiefnemer. Omwonenden krijgen de kans middels een reactieformulier om een reactie te geven en om op- of aanmerkingen kenbaar te maken op de plannen, hierdoor krijgt de initiatiefnemer een beeld van hoe het plan wordt ontvangen bij de omwonenden. Een verslag van deze inloopavond is opgenomen in de bijlagen.

Totaal hebben 12 mensen van de gelegenheid gebruik gemaakt om het formulier in te vullen met een eerste reactie of op- en aanmerkingen. Naar aanleiding van de gegeven reacties is het plan enigszins aangepast. De gestapelde woningen worden één blok naar het westen verplaatst, waardoor deze niet meer grenzen aan de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied. Dit om te voorkomen dat deze bewoners zon- en privacy verlies gaan ervaren. In plaats daarvan worden aan deze zijde 7 patiowoningen gerealiseerd, primair bedoeld voor senioren.

Ter inzagelegging

Als onderdeel van de procedure van het wijzigingsplan wordt een ontwerp ter inzage gelegd. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. De zienswijzen worden bij het vaststellen van het definitieve wijzigingsplan betrokken en afgewogen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 3 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. Door bewoners aan de Waterkant is een zienswijze ingediend, waarin de bewoners hun zorgen uit hebben gesproken over de maximale bouwhoogte die nabij hun perceelsgrens wordt toegestaan.

In het ontwerp wijzigingsplan bedraagt de afstand, waar 7 meter hoog gebouwd mag worden, tot de betreffende erfgrens tussen de 6 meter en 7,5 meter. Ondanks het niet de wens is van de initiatiefnemer, biedt het ontwerp wijzigingsplan wel de mogelijkheid om hier tot 7 meter hoogte te bouwen. De initiatiefnemer stelt daarom voor om deze afstand tot de erfgrens te vergroten naar +/- 13,2 en +/- 14,7 meter.

De planverbeelding van het vast te stellen wijzigingsplan is hierop aangepast. Als reactie hierop hebben de bewoners aan de Waterkant vóór het aflopen van de zienswijzetermijn hun zienswijze ingetrokken. Feitelijk zijn er daarom geen zienswijzen op het concept wijzigingsplan ingediend.

Ambtshalve wijziging

In het ontwerp wijzigingsplan was een verouderd beeldkwaliteitsplan en een verouderd archeologisch onderzoek opgenomen. De conclusies van de meest actuele onderzoeken waren echter wel al opgenomen in de toelichting op het wijzigingsplan. In het vast te stellen wijzigingsplan zijn de juiste rapportages opgenomen in de bijlagen.

