

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bestemmingsplan

Centrum Opmeer-Spanbroek 2023

Vaststelling

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Centrum Opmeer-Spanbroek 2023

datum
29 oktober 2025

projectnummer
P05646

IMRO-identificatienummer
-

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

Concept
28 maart 2023

Ontwerp
1 december 2023

Vaststelling
-

BRO
projectleider
JVo

projectteam
EBa, JvdA, TAu

bron kaft
BRO

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Het plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Beleidskader 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Rijksbeleid 8
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
2.3 Provinciaal beleid 9
2.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018) 9
2.3.2 Omgevingsverordening 11
2.3.3 Woonagenda 2020-2025 (2022) 12
2.3.4 Perspectief mobiliteit (2021) 12
2.3.5 Perspectief Fiets (2018) 13
2.3.6 Actieagenda Actieve Mobiliteit 2022 – 2027 (2022) 14
2.3.7 Programma gezonde leefomgeving (2020) 15
2.3.8 Detailhandelsbeleid 16
2.4 Beleid regio Noord-Holland-Noord 16
2.4.1 Woondeal Noord-Holland Noord (2020) 16
2.4.2 RES Noord-Holland Noord 1.0 (2021) 17
2.5 Beleid regio West-Friesland 20
2.5.1 Regionaal OV Toekomstbeeld 2040 (2019) 20
2.5.2 Pact van Westfriesland 7.1 (2020) 21
2.5.3 Regionale Economische Agenda (REA) (2015) 22
2.5.4 Structuurschets Westfriesland (2016) 23
2.5.5 Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland (2024) 23
2.5.6 Regionale woonvisie Westfriesland (2017) 24
2.5.7 Regionaal woonakkoord 2020-2025 (2021) 25
2.5.8 Afwegingskader Wonen Westfriesland v0.7 (2021) 26
2.6 Gemeentelijk beleid 27
2.6.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012) 27
2.6.2 Toekomstvisie Opmeer 2030 (2021) 28
2.6.3 Coalitieprogramma 2022-2026 (2022) 29
2.6.4 Beleidsvisie Fysieke leefomgeving 2020-2023 31
2.6.5 Woonvisie gemeente Opmeer 2023-2028 32
2.6.6 Het gemeentelijke verkeer en vervoersplan 2020-2027 33
2.6.7 Nota uiterlijk van bouwwerken (2021) 34
2.6.8 Notitie Standplaatsenbeleid (2004) 36

3 Visie op centrumgebied 37
3.1 Ruimtelijke structuur 37
3.2 Centrumfunctie 38
3.3 Mobiliteit 38
3.4 Herontwikkelingen 38
3.5 Beeldkwaliteitsplan 40

4 Milieu en waarden 41
4.1 Inleiding 41

4.2 Geluid 41
4.3 Externe veiligheid 41
4.4 Bedrijven en milieuzonering 45
4.5 Geur 47
4.6 Waterhuishouding 48
4.7 Bodemkwaliteit 48
4.8 Luchtkwaliteit 49
4.9 Natuur en ecologie 50
4.9.1 Wetgeving en beleid 50
4.9.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden 51
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 52
4.10.1 Wetgeving en beleid 52
4.10.2 Archeologische en historisch-geografische waarden in het plangebied 56

5 Juridische planopzet 62
5.1 Inleiding 62
5.2 Plansystematiek 62
5.3 Toelichting op de ontwikkellocatie Koenis 64
5.4 Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheid 64

6 Uitvoerbaarheid 65
6.1 Inleiding 65
6.2 Economische uitvoerbaarheid 65
6.2.1 Financieel-economische haalbaarheid 65
6.2.2 Verhaal van kosten 65
6.3 Handhavingsaspecten 65
6.3.1 Legalisatie 66
6.3.2 Overgangsrecht 66
6.3.3 Handhaving 66

7 Participatie en communicatie 67
7.1 Vooroverleg 67
7.2 Participatietraject 67
7.3 Vaststelling bestemmingsplan 68

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader
Bijlage 3: Nota beantwoording zienswijzen

Toelichting

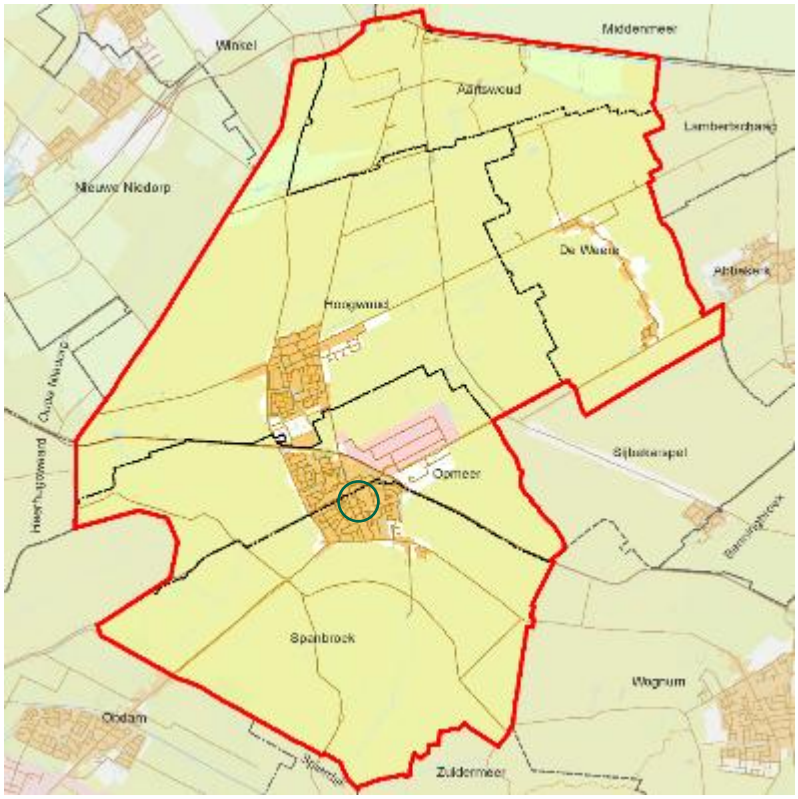
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Opmeer-Spanbroek centrum vormt dé centrale ontmoetingsplek voor inwoners in het dorp en de regio. Hoewel het centrum van oudsher een sterke positie heeft, staat het toekomstperspectief onder druk. Consumentengedrag is de afgelopen 10 jaar sterk veranderd, ten gunste van het internet. Het winkelaanbod loopt terug. De gevolgen van de Coronapandemie versterken trends die al waren ingezet. Daarbij is vergrijzing ook een aandachtpunt, zowel van de consument als de ondernemer. Hierdoor moeten centra zoals die van Opmeer opnieuw op zoek naar het eigen profiel en het aanbod dat daarbij past. Het aantrekken van nieuwe winkels is niet meer realistisch en zonder een structurele aanpak ligt een toename van de leegstand op de loer. Onder andere om deze reden heeft de gemeente Opmeer een nieuwe gebiedsvisie opgesteld voor het centrumgebied. Voor de juridisch-planologische vertaling van deze gebiedsvisie is het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer – Spanbroek' (d.d. 6 juli 2017) herzien alsmede (een klein deel van) het bestemmingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017' (d.d. 21 december 2017).

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer-Spanbroek 2023' ligt centraal binnen de aaneengegroeide dorpskernen Spanbroek en Opmeer, zie figuur 1.1, in het zuiden van de gemeente Opmeer. Globaal grenst de bebouwing aan (delen van) de volgende wegen binnen het plangebied: Herenweg – Gruttostraat – Wuiver – Lindengracht – Breestraat – Paardenmarkt – Koninginneweg.



Figuur 1.1 Gemeente Opmeer en de kernen Opmeer Spanbroek met globale aanduiding plangebied (groene cirkel)

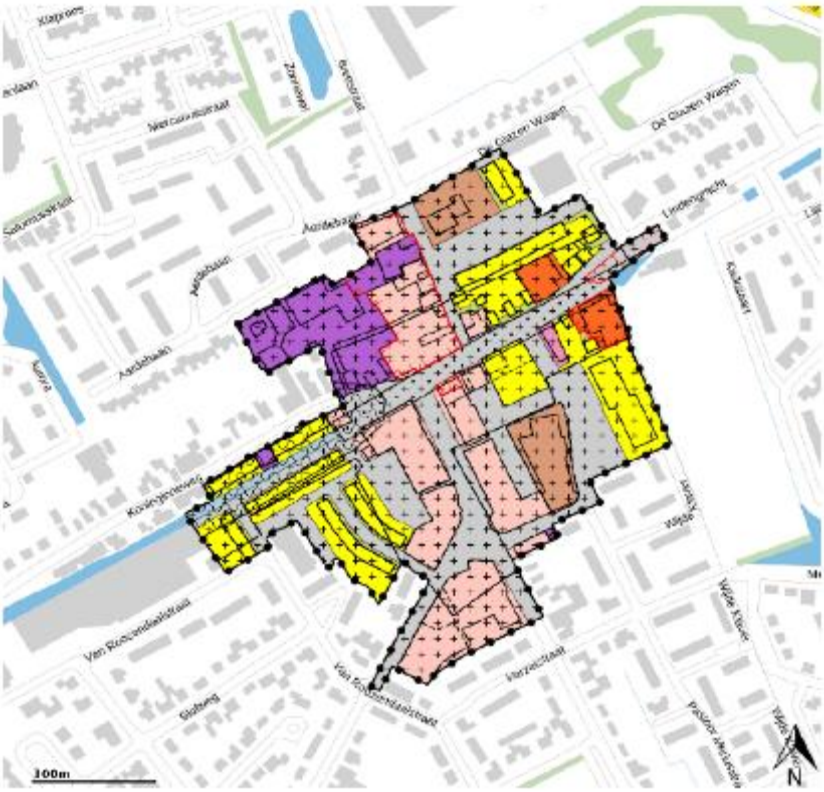


Figuur 1.2 Luchtfoto Opmeer-Spanbroek en globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse het onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan ‘Centrum Opmeer – Spanbroek’, zoals vastgesteld op 06 juli 2017 vigerend. Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van dit bestemmingsplan. De enkelbestemmingen binnen het centrum zijn:

- Centrum;
- Wonen;
- Dienstverlening;
- Maatschappelijk;
- Horeca;
- Bedrijf;
- Tuin;
- Verkeer.



Figuur 1.3 Vigerend bestemmingsplan centrum Opmeer-Spanbroek (bron: Ruimtelijke Plannen)

Daarnaast geldt er voor een aantal kleine delen van het plangebied het bestemmingsplan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’, zoals vastgesteld op 30 januari 2019.

Er gelden verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het plangebied. Er geldt voor een gedeelte van het centrum de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en voor het overige gedeelte geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Voor een ander gedeelte, rondom het water de ‘Wijzend’, geldt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Tevens loopt door het centrum de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’. Er zijn in het plangebied vier verschillende zones als ‘Wetgevingszone – Wijzigingsgebied’ aangeduid. Ten slotte is er in het westen van het plangebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – mengvoedersbedrijf’ opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Centrum Opmeer – Spanbroek 2023’ bestaat uit 10 hoofdstukken. Volgend op de inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader op verschillende schaalniveaus. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied. Het vierde hoofdstuk besteedt aandacht aan verschillende milieuaspecten, waaronder de waterhuishouding, de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een beschrijving van de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan en tenslotte gaat hoofdstuk 7 in op het participatie- en het communicatietraject.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingevoerd, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en is na inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

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 aan 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.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan treft geen nationaal belang. Wel moeten ontwikkelingen die binnen het wijzigingsgebied van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.2.3) doorlopen. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR 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

Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 is geconcludeerd treft onderhavige bestemmingsplanwijziging geen nationale belangen.

2.2.3 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 (en in 2017 aangescherpt). 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.

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

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd binnen de wijzigingsbevoegdheden van dit bestemmingsplan. Wanneer deze kunnen worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkelingen, dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. De wijzigingsvoorwaarden zijn hierop afgestemd. Op basis van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regionale afstemming is het aannemelijk dat de Laddertoets voor de toepassing van de bevoegdheden kan worden doorlopen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma’s.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie wil voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

Deze visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wilt faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. 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.
2. Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we 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 vergroten we de agglomeratiekracht.
3. 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.

Specifiek met betrekking tot detailhandel stelt de provincie dat er in toenemende mate sprake is van een leegstandsopgave in kernen. Dit is veelal te zien in de detailhandelssector als gevolge van o.a. de ontwikkeling van online winkelen. Er is daardoor een noodzaak tot transformatie en een noodzaak tot regionale afstemming om winkelcentra krachtig en onderscheidend te houden. Met het in kaart brengen van alternatieve functies, ontstaan er kansen op het gebied van economie en energietransitie.

Onderdeel van deze beweging is ook het versterken van de woningbouwontwikkeling binnen de provincie. Deze wordt vooral in en aansluitend op de bestaand verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

4. Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energie-transitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te

maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Doorwerking plangebied
Relevant voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus van de visie op ‘sterke kernen-sterke regio’s’. Opmeer-Spanbroek is de belangrijkste kern van de gemeente. Het versterken van het voorzieningenniveau binnen het centrum draagt bij aan de vitaliteit van de gehele regio en biedt daarmee kansen voor het welvaarts- en welzijnsniveau in de gehele gemeente. Het is belangrijk om extra aandacht te besteden aan de leegstandsopgave en het realiseren van een krachtig en onderscheidend winkelcentra. Het toevoegen van woningen binnen het centrum van Opmeer-Spanbroek is, mits in overeenstemming met de behoefte, is in lijn met de visie van de provincie om binnen bestaand stedelijk gebied meer woningen te bouwen. Ten slotte moet er in de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek aandacht gaan naar de (economische) kansen op het gebied van/voor de energietransitie en de circulaire economie.

2.3.2 Omgevingsverordening
Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 vastgesteld.

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 een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

Doorwerking plangebied
Het hele projectgebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen de gebiedsaanduiding ‘bodemsanering’, waarin regels met het oog op het beschermen van de bodem, aan de hand van artikel 1 van de Wet Bodembescherming zijn opgesteld. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘peilbesluit’, waarin aangegeven is dat het waterschapsbestuur een of meerdere peilbesluiten vaststelt voor het oppervlaktewater. Beide aanduidingen gelden breder dan het centrum van Opmeer-Spanbroek en hebben betrekking op een groot deel van de provincie Noord-Holland. Daarnaast geldt er voor het westelijke gedeelte van het projectgebied de aanduidingen ‘beperkingengebied regionale waterkeringen’ en ‘regionale waterkeringen’. Deze laatste zone is ook als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt een veiligheidsnorm, aangegeven als de gemiddelde overschrijdingskans per jaar.

Daarnaast stelt de verordening dat er geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk zijn, tenzij:
- Bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloer-oppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
- Het initiatief in overeenstemming met afspraken die staan in de regionale detailhandelsvisie is.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied 1) die een nieuwe detailhandelvestiging mogelijk maakt. In dat kader vindt rondom de vaststelling van het bestemmingsplan regionaal overleg

plaats. Finale toetsing aan deze bepaling van de Omgevingsverordening vindt plaats bij toepassing van de genoemde bevoegdheid.

2.3.3 Woonagenda 2020-2025 (2022)

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. De Woonagenda volgt uit, en past binnen, de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. De ruimtelijke uitgangspunten waarop de agenda is gebaseerd zijn;

- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
- De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie versterkt de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
- De provincie geeft invulling aan onze ambities door aan de hand van deze Woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

Het overkoepelende doel van de woonagenda is het realiseren van voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen:

- Hierbij geldt dat de vraag leidend is; regionale programmeringen moeten worden onderbouwd op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod, zowel nu als in de toekomstige situatie.
- Voor het versnellen van de woningbouwprogrammering ondersteund de provincie gemeenten met het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
- De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief.
- Bij binnenstedelijke plannen nabij een ov-knooppunt en/of in een groeiregio mogen hogere aantallen woningen worden gerealiseerd dan in de prognose aangegeven staan, met als doel het inlopen van het woningtekort.

De woningmarkt heeft meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen nodig.
Er is regionale afstemming en samenwerking nodig voor een betaalbaar en divers woningaanbod.
Er moet een goede balans komen tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap, met het oog op de leefbaarheid en gezondheid van de provincie.

In de woonakkoorden worden afspraken rondom woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptie, stimuleren op actieve mobiliteit, circulair en natuur- en landschapsinclusief ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Relevant voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus van de Woonagenda op regionale afstemming. Woningen moeten worden gebouwd daar waar er behoefte aan is. Daarbij moet worden gekeken naar de behoefte van verschillende doelgroepen en prijscategorieën.

2.3.4 Perspectief mobiliteit (2021)

In het 'Perspectief Mobiliteit' wordt de beleidsinzet gepresenteerd van de provincie m.b.t. bereikbaarheid, verstedelijking, leefbaarheid, gezondheid, klimaatverandering en energietransitie. Het kader van dit perspectief is de Omgevingsvisie NH2050. De doelen die hieruit voortkomen zijn:

- Bereikbare Woningen: Het bereikbaar maken van de urgente woningbouwopgave in de MRA en Noord-Holland Noord zodanig dat een aantrekkelijk, vraaggericht woningaanbod wordt gerealiseerd op bereikbare en leefbare locaties met behoud van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van kleine kernen.

- Bereikbare economische toplocaties/ bereikbare bedrijven: De huidige en toekomstige economische toplocaties in Noord-Holland bereikbaar krijgen en houden op een manier die past bij de huidige en toekomstige functies en gebruikers van deze locaties (werknemers en logistiek), met beperking van negatieve effecten van hinder en vertraging.
- Goede dagelijkse deur-tot-deur reis: Het zorgen voor een goed functionerend, multimodaal Daily Urban System van de MRA met aandacht voor reistijd, betrouwbaarheid en beleving, met een goede aansluiting van Noord-Holland Noord op de MRA, mede om een mogelijke overloop van de woningbouwopgave naar Noord-Holland Noord te faciliteren.
- Lopen en fietsen: Het inzetten op vormen van actieve mobiliteit (lopen en fietsen) om gezond gedrag te stimuleren.
- De ketenreis: Het mogelijk en aantrekkelijk maken van ketenreizen binnen een multimodaal mobiliteitsnetwerk om enerzijds stedelijke gebieden goed bereikbaar te houden en anderzijds het bereik van hoogwaardige ov-lijnen te vergroten.
- Veilig en toegankelijk reizen: Het zorgen voor een aantrekkelijk, veilig en voor iedereen toegankelijk mobiliteitsnetwerk, zowel door de inrichting van de infrastructuurnetwerken als ook door het beïnvloeden van het gedrag van verkeersdeelnemers.
- Voorkomen van negatieve effecten van mobiliteit: Het voorkomen en verhelpen van negatieve effecten van (de groei van) mobiliteit op leefbaarheid, gezondheid, landschap, biodiversiteit en klimaat.
- Het realiseren van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: Het coördineren van een energie-infrastructuur en het realiseren van laadinfrastructuur die de verduurzaming van vervoermiddelen mogelijk maakt. Gebruiksvriendelijk en toegankelijk.
- Duurzame aanleg en beheer infrastructuur: Door werk met werk te maken, circulaire inkoop en gebruik van duurzame en gebiedseigen grondstoffen kunnen we energie- en klimaatneutraal bouwen en onderhouden.
- Kosten besparing en efficiëntie op structurele lasten en dekking voor nieuwe ambities.

Doorwerking plangebied
Relevant voor de centrumvisie voor Opmeer-Spanbroek is het doel van de provincie om een aantrekkelijk, vraaggericht woningaanbod te realiseren op bereikbare en leefbare locaties. Van belang is dat wordt benoemd dat de leefbaarheid in kleine kernen hier niet door onder druk moet komen te staan door een stijging van de verkeersdruk. Aandacht moet gaan naar het behoud/verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum: van regionaal niveau tot korte afstanden te voet of met de fiets. Specifieke doelen van de provincie gaan in op de toegankelijkheid van het openbaar vervoer en de laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Het toekomstige mobiliteitsnetwerk in de provincie moet toegankelijk, compleet, actief, aantrekkelijk en duurzaam/klimaatneutraal zijn.

2.3.5 Perspectief Fiets (2018)
Op 10/12/2018 is het Perspectief Fiets vastgesteld door de provincie Noord-Holland, waarin de provincie uiteenzet wat haar rol is op het gebied van fiets mobiliteit. Het doel is dat in 2050 de fiets een (nog) belangrijkere rol speelt in de regionale mobiliteit in de provincie. De focus ligt op een fijnmazig, compleet, herkenbaar en comfortabel netwerk van fietsroutes en stallingen. In dit netwerk zijn overstappunten op het openbaar vervoer opgenomen en de verschillende vormen van mobiliteit sluiten goed bij elkaar aan. Gesteld wordt dat de fiets belangrijk is voor het leefbaar en bereikbaar houden van zowel stedelijke als landelijke gebieden. Het verbeteren van de kwaliteit van het netwerk is goed voor het kleinschalige toerisme en het stimuleren van bedrijven in het buitengebied.

Deze visie wordt vertaald naar de volgende opgaves:
1. veilige provinciale fietsinfrastructuur voor iedereen;
2. oplossen knelpunten in het fietsnetwerk;
3. samen met de regio een netwerk van doorfietsroutes realiseren;
4. versterken van de ketenreis met de fiets;
5. benut de kansen van de deelfiets;
6. verbeteren verkeersveiligheid en bereikbaarheid door gedragsverandering;
7. stimuleer fietstoerisme;
8. smart mobility, innovatie en onderzoek.

Voor de regio West-Friesland wordt gesteld dat de fiets een andere rol speelt dan in de meer verstedelijkte gebieden van Noord-Holland. Binnen dorpen is het winkelverkeer een belangrijk aspect van fietsmobiliteit. Een ander belangrijk aspect zijn regionale verplaatsingen, door de centralisatie van onderwijs en andere voorzieningen. In de regio bestaat de lintbebouwing voornamelijk in oost-westrichting. De verbindingen in noord-zuidrichting zijn minder goed ontwikkeld. Op het gebied van verkeersveiligheid en leefbaarheid is er ruimte voor verbeteren in de linten.

Doorwerking plangebied
Relevant uit het Perspectief Fiets voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek zijn de kansen die een focus op fietsmobiliteit kan brengen voor de leefbaarheid en bereikbaarheid. Ook biedt het economische kansen op het gebied van toerisme. Daarbij is het belangrijk om te focussen op de verkeersveiligheid van de fietsroutes zowel in als richting het centrum.

2.3.6 Actieagenda Actieve Mobiliteit 2022 – 2027 (2022)
In de actieagenda Actieve Mobiliteit (vastgesteld 18/03/2022) wordt de visie, zoals geformuleerd in het Perspectief Fiets (2018), uitgebreid naar meer actieve mobiliteitsvormen dan de fiets en vertaald naar de uitvoering. Actieve vormen van mobiliteit zijn o.a. de Elektrische-/bak-/vrachtfiets, lopen of steppen. Deze vormen zijn duurzaam, goed voor de luchtkwaliteit, gezond en zijn goed te combineren met het bouwen in de steeds schaarster wordende ruimte. Relevante acties uit de Actieagenda worden onderdeel van ruimtelijke plannen en regionale samenwerkingsagenda's op het gebied van mobiliteit, die samen met de regio's worden ontwikkeld. De provincie zet zich in op:
1. een groei naar 75 procent actieve verplaatsingen op afstanden tot 7,5 kilometer in 2027;
2. een groei naar 25 procent actieve verplaatsingen op afstanden van 7,5 tot 15 kilometer in 2027.

Hiervoor zijn acht actielijnen opgesteld (in volgorde van prioriteit):
1. Doorfietsroutes: regionale netwerken van doorfietsroutes verbeteren en nieuwe doorfietsroutes realiseren;
2. Provinciale infrastructuur: verbeteren van voetgangers- en fietsinfrastructuur op provinciaal areaal;
3. Data op orde: data(voorzieningen) in de beleidscyclus voor actieve mobiliteit professionaliseren;
4. Overige netwerken: verbeteren van overige regionale en lokale netwerken voor voetgangers en fietsers;
5. Ketenreis: versterken van de positie van actieve vormen van mobiliteit binnen de ketenreis;
6. Stimulering gebruik: stimuleren van het gebruik van actieve mobiliteit door middel van gedragsbeïnvloeding;
7. Kennis en innovatie: innovatieve toepassingen ontwikkelen en kennis over actieve mobiliteit vergroten en uitwisselen;
8. Recreatieve netwerken: versterken van netwerken van recreatieve wandel- en fietsroutes in de provincie.

Doorwerking plangebied
Relevant uit de Actieagenda Actieve Mobiliteit voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus op het verbeteren van lokale netwerken voor voetgangers en fietsers. Dit is gerelateerd aan het stimuleren van actieve vormen van mobiliteit in de ketenreis.

2.3.7 Programma gezonde leefomgeving (2020)

Het programma 'Gezonde Leefomgeving' van de provincie Noord-Holland wordt invulling gegeven aan de gezondheidsaspecten uit de Omgevingsvisie NH2050. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 1.3 uit de Omgevingswet:

Art. 1.3: 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:
a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan artikel 2.1 uit de Omgevingswet waarin wordt gesteld dat de provincie de bestuurlijke taak heeft m de fysieke leefomgeving doelmatig te beheren, gebruiken en ontwikkelen ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Hierbij wordt specifiek gerefereerd naar de evenwichtige toedeling van functies, waarbij rekening moet worden gehouden met het beschermen van de gezondheid.

De provincie geef taan dat iedereen recht heeft op een gezonde leefomgeving. Specifiek moet de druk op de gezondheid zo laag mogelijk zijn en moet de omgeving zoveel mogelijk een gezonde leefstijl bevorderen.

Deze ambitie is vertaald naar 3 deelambities:
1. Gezonde leefomgeving behouden en waar mogelijk verbeteren. Daarbij wordt gekeken naar milieukwaliteiten bodem, (grond)water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting, geur en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Naast het behalen van de wettelijke normen, wordt gestreefd naar het behalen van de WHO-advieswaarden.
2. Huidige milieukwaliteit in beeld en een kennisbron voor onze partners. Het monitoren van de milieukwaliteiten in samenwerking met partners, om o.a. gebieden met een hoge milieudruk in kaart te brengen.
3. Gezondheid bevorderen door het stimuleren van een gezonde leefstijl. Hoewel de gemeenten, GGD's en marktpartijen hierin het voortouw hebben, is de provincie bereik geld en tijd te investeren in het stimuleren van gezond gedrag. Dit wordt gedaan door het communiceren van de ambities, het agenderen van het onderwerp en het bij elkaar brengen van partijen.

De ambities hebben raakvlakken met veel andere beleidsopgaven, o.a. mobiliteit, ruimtelijke ordening en wonen, water (en bodem), groen, energietransitie, klimaatadaptatie en sport.

Doorwerking plangebied
De provincie stelt dat inwoners recht op een gezonde leefomgeving hebben. Het aspect gezonde leefomgeving heeft raakvlakken met veel beleidsopgaven. Relevant voor Opmeer-Spanbroek is om de koppeling met de gezonde leefomgeving te maken bij het opstellen van de centrumvisie.

2.3.8 Detailhandelsbeleid

In de monitor detailhandel 2022 is de stand van zaken met betrekking tot de Noord-Hollandse winkelgebieden op 1 januari 2022 uitgewerkt[1]. Geconcludeerd wordt dat de detailhandelsstructuur ten opzichte van het jaar ervoor stabiel is gebleven, mede door de COVID-19 steunmaatregelen. Specifiek over gemeente Opmeer wordt niks geconcludeerd. Voor de regio West-Friesland wordt gesteld dat:

- Er heeft een lichte krimp in de werkgelegenheid binnen de detailhandel (-128 banen) plaatsgevonden tussen in 2022 ten opzichte van 2021. Dit kan veelal verklaard worden door het verlies van banen in de supermarktbranche. In de rest van de provincie is de werkgelegenheid in de detailhandel branche wel gegroeid.
- Na een aantal jaren van sterke groei van het winkeloppervlakte binnen de regio is dit gestabiliseerd.
- De leegstand in de regio is 4,7% (2022) een lichte daling van 0,1% ten opzichte van het jaar ervoor.
- In West-Friesland zijn 3 winkelgebieden (excl. leegstand) die groter zijn dan 15.000 m^2.

Doorwerking plangebied

Relevant uit dit beleid voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus van de provincie op het regionaal afstemmen van de behoefte naar detailhandel binnen de veranderende maatschappij en de behoeftes van de bewoners en bezoekers. Deze regionale afstemming is belangrijk, omdat de werkgelegenheid in detailhandelssector in de regio West-Friesland niet mee in gegaan met de groei in de rest van de provincie. De doelen die de provincie stelt met betrekking tot de detailhandelsstructuur zijn op een kleinere schaal ook toepasbaar op het centrum van Opmeer. Bijvoorbeeld: Opmeer is de grootste kern van de gemeente en het centrum speelt een belangrijke rol als winkelgebied. De provincie stelt dat hoofdwinkelgebieden vooral moeten worden geprioriteerd.

2.4 Beleid regio Noord-Holland-Noord

2.4.1 Woondeal Noord-Holland Noord (2020)

In de Woondeal Noord-Holland Noord gaat het om de grotere opgaven op het niveau van geheel Noord-Holland Noord (hierna: NHN). NHN en de MRA (Metropool Regio Amsterdam) vullen elkaar aan op het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit. Gezien het feit dat Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn onderdeel uitmaken van het DUS (Daily Urban System) van Amsterdam, is het ook logisch dat op die plekken een deel van de grote woningvraag op de korte termijn binnen de MRA wordt opgevangen.

In de Woondeal wordt beoogd dat steden hun eigen karakter behouden en tegelijk flexibel inspelen op de groei van inwoners. Daarom zijn een aantal zaken opgenomen in de woondeal. Bijvoorbeeld de concrete locaties waar woningbouw op de korte en lange termijn versneld raakt. Bij realisatie wordt uitgegaan van de volgende principes:

- Prioriteit op binnenstedelijk bouwen bij ov-knooppunten.
- De regio ontwikkelt langs de infrastructuurlijnen ten noorden en oosten extra bouwlocaties om te voldoen aan de overlopende vraag en inzet op vereenvoudiging van methodiek en regels dat zo goed mogelijk in de tijd voor elkaar te krijgen.
- Als dat niet (snel genoeg) lukt inzet op een regionale ladder onderbouwing en vinden van geschikte (goed bereikbaar, weinig “groene” waarde) uitleglocaties.

[1] Provincie Noord-Holland (2022), Monitor Detailhandel 2021-2022

- Woningen toegevoegd worden die doorstroming tot stand brengen. Bijvoorbeeld in de zin dat bewoners van een veel-kamerwoning naar een appartement verhuizen en de veel-kamer woning voor een gezin beschikbaar komt.
- De nadruk ligt op het bouwen van betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.

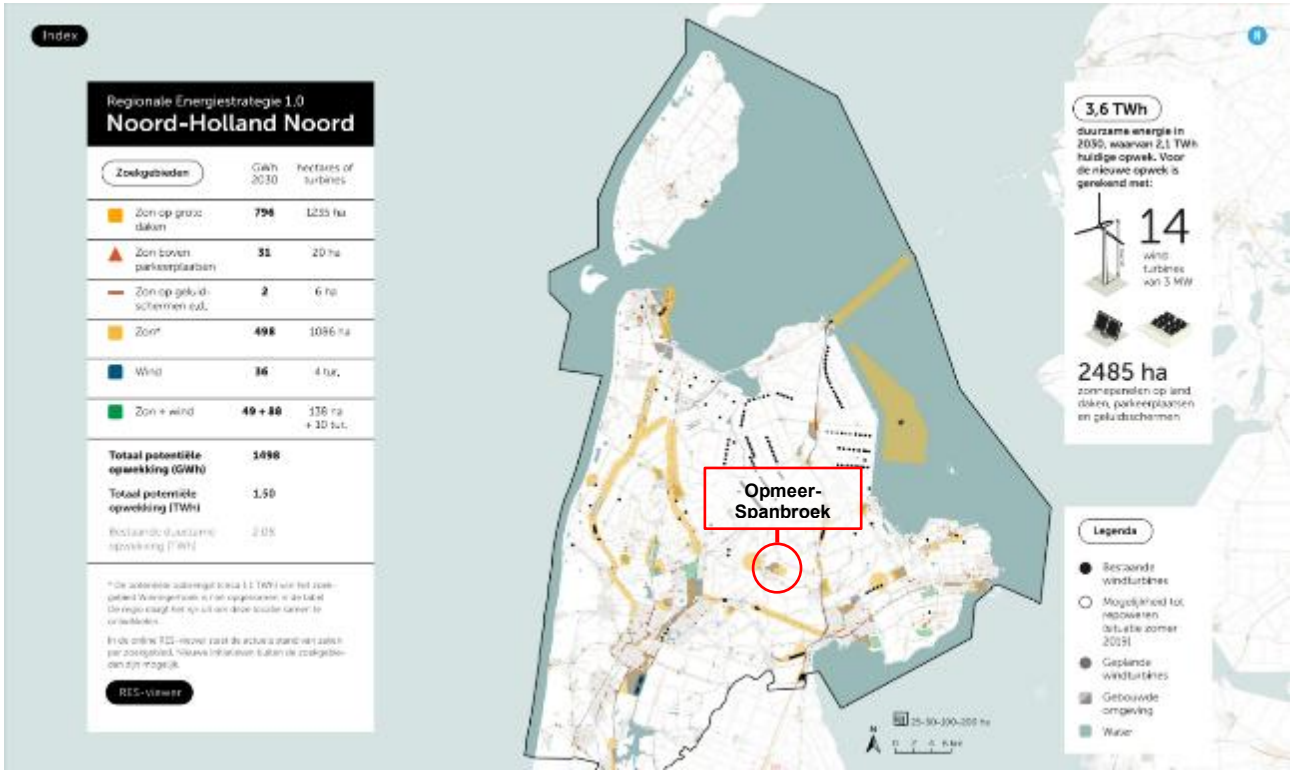
Doorwerking plangebied
Relevant uit dit beleid voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de toevoeging van woningen die doorstroming tot stand brengen. Het bouwen voor ouderen in het centrum, brengt bijvoorbeeld de doelgroep dichter tot de voorzieningen en stimuleert de doorstroom in de woningmarkt. Daarnaast biedt een herontwikkeling van het centrum ruimte voor inbreiding van woningen voor o.a. starters. Inbreiding is in lijn met het compacter maken van het centrum van Opmeer, zie hiervoor hoofdstuk 2.5.5 en 2.5.6.

2.4.2 RES Noord-Holland Noord 1.0 (2021)
Omdat lokale besluitvorming op het gebied van maatregelen in het kader van het Klimaatakkoord (2019) en de energietransitie regionale impact kunnen hebben, is Nederland ingedeeld in 30 energieregio's die elk een Regionale Energiestrategie opstellen (hierna: RES). Het doel van de RES is om plannen op het gebied van wind- en zonne-energieopwekking en de inzet van andere duurzame energietechnieken te maken. Elke 2 jaar wordt deze geactualiseerd. Het doel is dat de energieregio's gezamenlijk in 2030 samen 35 Terawattuur (TWh) aan grootschalige hernieuwbare elektriciteit op land opwekken.

Gemeente Opmeer valt binnen de energieregio Noord-Holland Noord (hierna: NHN). Dit samenwerkingsverband bestaat uit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de provincie Noord-Holland en 18 gemeenten[2]. Daarnaast zijn netbeheerders, bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers betrokken. Het figuur op de volgende pagina toont de kaart met daarop de zoekgebieden voor wind- en zonne-energie voor de regio NHN. Voor de concretisering van deze zoekgebieden zijn vier criteria opgesteld in een afwegingskader:

1. Kwantiteit
De ambitie van de RES NHN is om 3,6 TWh aan zonne- en windenergie op te wekken voor 2030. Hiervan wordt in de huidige situatie al 2,08 TWh opgewekt. Bovenop deze ambitie wordt in de Wieringerhoek in het IJsselmeer natuurontwikkeling in combinatie met zonneatollen (een vorm van zonne-energie) gerealiseerd met een potentie van 1,1 TWh. De eindverantwoordelijkheid van deze ontwikkeling valt binnen het Rijk en de opbrengsten ervan tellen niet onder de RES.

[2] Alkmaar, Bergen (NH.), Castricum, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Heerhugowaard, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Langedijk, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel en Uitgeest



Figuur 2.1 Zoekgebieden zon- en windenergie en bestaande windturbines in Noord-Holland Noord (bron: RES 1.0 Noord-Holland Noord)

De zoekgebieden (zie figuur 2.1) waar deze energie zal worden opgewekt kunnen worden opgedeeld in verschillende categorieën die elk kansen en uitdagingen bieden. Deze categorieën zijn*: zon op dak, zon op parkeerplaatsen, langs infrastructurele lijnen, bij bedrijventerreinen* en *IJsselmeer en Markermeer.* Ook is vastgesteld waar energieopwekking specifiek niet wenselijk is. O.a. in de duinen, andere natuurgebieden of in het open landschap en in gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde.

2. Participatie en draagvlak

Belangrijk in het opstellen van de RES 1.0 en alle vervolgstappen die nog zullen komen is het bottom-up proces. De overtuiging is dat samenwerking, zorgvuldige participatie en lokaal eigendom van groot belang zijn in het realiseren van de ambitie. Hiermee worden de lusten en de lasten eerlijk en lokaal verdeeld, ontstaat er groter maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak en met goede lokale samenwerking worden kansen beter en sneller benut.

3. Ruimtelijke afwegingen

Omdat het opwekken van hernieuwbare energie een ruimtelijke opgave is moet worden gelet op een inpassing in het landschap, gedegen ruimtelijk ontwerp en een koppeling met andere ruimtelijke opgaven (zoals woningbouw en natuurontwikkeling). Hiervoor is (boven)regionale afstemming van belang, maar ook afstemming op projectniveau.

Gesteld wordt dat nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke- en natuurwaarde van het gebied moeten verbeteren en dat negatieve effecten op de omgeving en de natuur moeten worden gemitigeerd.

4. Energie-infrastructuur

Omdat de klimaatopgave groot is, is systeem-efficiënte van groot belang. Er moet slim worden omgegaan het elektriciteitsnet, om zo min mogelijk gevolgen voor de schaarse ruimte, doorlooptijden en maatschappelijke kosten te maken. Dit heeft ook gevolgen voor het draagvlak, haalbaarheid en kosten voor de regio. Hiervoor moet de capaciteit van het elektriciteitsnet worden vergroot. Daarnaast zijn er 5 ontwerpprincipes:

1. Benut de bestaande energie-infrastructuur optimaal.
2. Combineer opwek en verbruik.
3. Zorg voor een constante productie van energie.
4. Cluster projecten voor duurzame opwek.
5. Gebruik slimme technische oplossingen.

Doorwerking plangebied

De RES heeft voor 3 deelregio's dit uitgewerkt. Gemeente Opmeer valt onder de regio Westfriesland, dat inzet op het opwekken van 0,70 TWh aan hernieuwbare energie. Hiervan wordt 0,23 TWh al opgewekt in de huidige situatie. Er wordt in de regio met name ingezet op zonne-energie. De regio Westfriesland geeft verder aan dat het traditionele karakter van de stadjes, dorpskernen en open ruimtes zoveel mogelijk behouden moet blijven. Verder geldt voor de regio het volgende:

- Het lokale elektriciteitsnetwerk is verouderd en moet worden vernieuwd om te kunnen voorzien in de beoogde ontwikkelingen.
- Bij het opwekken van zonne-energie moet rekening gehouden worden met o.a. de weidevogelgebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en Natura 2000-gebieden. Maar ook met gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde en/of beschermd stadsgezicht.
- In Transitievisie Warmte werken gemeente hun visie op restwarmte, Omgevingswarmte/aquathermie en geothermie uit.
- Opwekking met biomassa telt niet mee voor de ambitie van de RES.

Gemeente Opmeer geeft aan geen investeringen in windenergie te doen, zie hiervoor hoofdstuk 2.6.1 en 2.6.3 van deze beleidsscan. Voor elke deelregio is een aparte kaart met zoekgebieden opgesteld. Daarbij geldt dat nieuwe initiatieven buiten de zoekgebieden niet worden uitgesloten. Binnen het centrum van Op-



Figuur 2.2 Potentiële locaties opwekking energie in Opmeer-Spanbroek (Bron: Provincie Noord-Holland)

meer-Spanbroek wordt potentie voor het opwekken van zonne-energie op daken en op parkeerplaatsen aangeduid, zie figuur 2.2[3]. Net buiten het centrum liggen twee zoekgebieden voor verdere plaatsing van zonnepanelen.

2.5 Beleid regio West-Friesland

2.5.1 Regionaal OV Toekomstbeeld 2040 (2019)

De gemeenten Amsterdam en Almere, de Vervoersregio Amsterdam en de provincies Noord-Holland en Flevoland hebben in november 2019 een Regionaal OV Toekomstbeeld voor 2040 gepresenteerd. In dit beleidsstuk is de regionale ambitie om het openbaar vervoer, samen met de fiets en de auto, in een geïntegreerd en uitstootvrij systeemonderdeel te laten zijn. Het doel is dat bewoners en bezoekers snel, duurzaam en efficiënt kunnen reizen. Voor het opstellen van dit toekomstbeeld is de regio opgedeeld in verschillende gebieden:

Het metropolitane kerngebied

Focus ligt sterk op Amsterdam en op verplaatsingen per voet, fiets en OV. Focus ligt ook op de verbinding met regionale kernen, waarmee de bereikbaarheid, agglomeratiekracht en ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden versterkt. De uitbreiding van het metronetwerk op regionaal niveau, biedt ruimte voor het benutten van het spoor voor bovenregionale, (inter)nationaal en goederenvervoer.

Regionale corridors en steden

De focus ligt op de snelheid, comfort en de hoge frequenties van spoor en HOV (hoogwaardig openbaar vervoer). Het OV gaat in deze gebieden een belangrijke rolspelen. Per corridor wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.

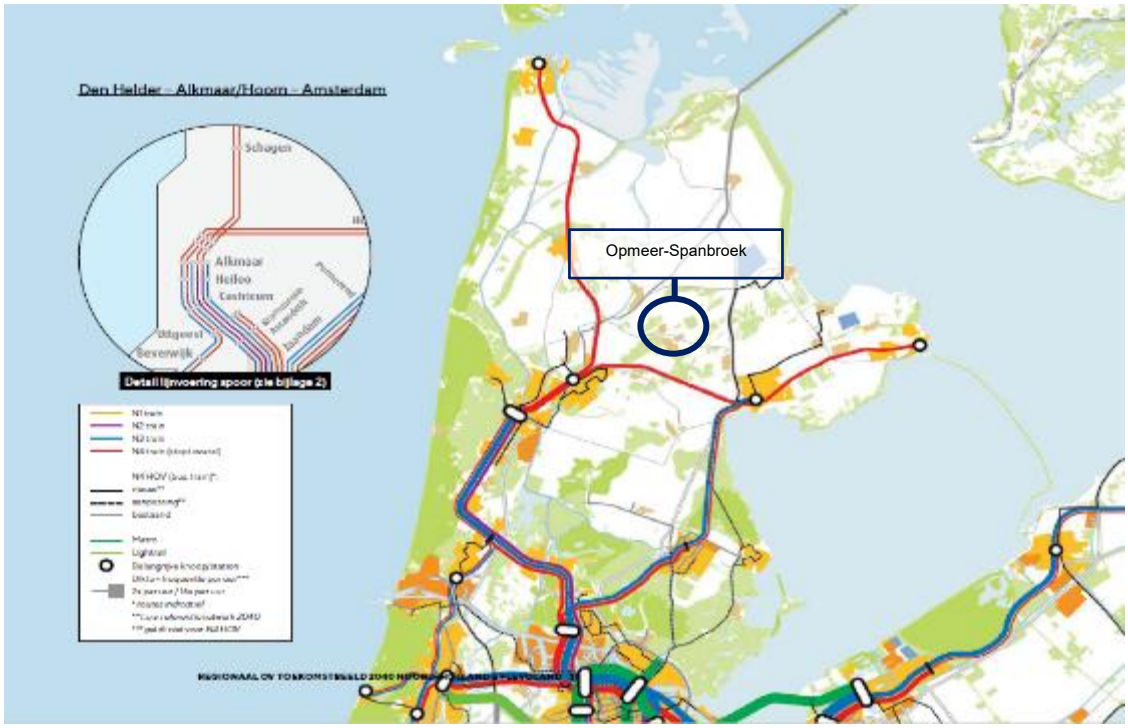
Grote kernen in landelijk gebied

De focus ligt hierbij op het verbinden van het landelijk gebied met de grote kernen door middel van het verhogen van de kwaliteit van het HOV-busnetwerk. Kleinere gebieden worden op het onderliggend busvervoer aangesloten of bediend met vraagafhankelijke Ov-systemen.

Schiphol:

Het OV moet de voornaamste en meest logische mobiliteitsvorm worden om van/naar de luchthaven te reizen. Rekening moet worden gehouden met de rol van internationaal spoorvervoer en een koppeling met regionale ov-netwerken. Samen draagt de ambitie bij aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten, economische groei en de bereikbaarheid van nieuwe woon- en werklocaties. Daarnaast dragen de ambities bij aan een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.

[3] Zie: https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP/index.html?viewer=RES_Zoekgebieden



Figuur 2.3 Kaart regio Den Helder - Alkmaar/Hoorn uit het Regionaal OV Toekomstbeeld 2040

Doorwerking plangebied

Opmeer-Spanbroek wordt in het toekomstbeeld niet specifiek aangeduid, zie figuur 2.3. Dichtbij zijnde kernen als Hoorn en Alkmaar worden wel benoemd als belangrijke ov-knooppunten, waarbij wordt gefocust op het verbeteren van de kwaliteit van het HOV. Verbeteringen in het regionale ov-netwerk zullen indirect wel bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van Opmeer-Spanbroek, o.a. via de stations van Hoorn en Obdam.

2.5.2 Pact van Westfriesland 7.1 (2020)

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec, waarin samen circa 210.000 inwoners wonen, werken samen in het Pact van Westfriesland 7.1: *zeven gemeenten, één geluid*. Op zes thema's wordt er gewerkt aan de ambitie om als regio behoren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's:

Wonen, leefbaarheid en bereikbaarheid

De ambitie is om zo snel mogelijk betaalbare, aantrekkelijke en duurzame woningen te bouwen, voor iedereen. Daarnaast is er een focus op regionale bereikbaarheid en het behoud van natuur en landschap.

Energietransitie en klimaatadaptatie

De ambitie is om 2040 aardgas en energie- en klimaatneutraal te zijn. Hiervoor moeten ruimtelijke ingrepen worden gedaan en eigenaarschap en draagvlak onder inwoners en ondernemers worden gecreëerd.

Ondernemen en economie

De ambitie is om de regio beter op de kaart te zetten en zo bedrijvigheid aan te trekken. Hiervoor wordt de regio beter geprofileerd en wordt het MKB te gesteund. Daarnaast is er een focus op het toekomstbestendig maken van de agrisector en moet de vraag en het aanbod op de arbeidsmarkt beter op elkaar aansluiten.

Arbeidsmarkt en onderwijs
De ambitie is om zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag en aanbod op de regionale arbeidsmarkt aan elkaar te koppelen.

Vrije tijd
De ambitie is om een cultureel profiel, regio-marketing en een recreatieve routestructuur aan te leggen die sport, recreatie en cultuur aantrekkelijker maakt voor inwoners en bezoekers.

Zorg en sociaal domein
De ambitie is om een gezonde en inclusieve regio te zijn, waarin iedereen een passend zorgaanbod krijgt.

Deze ambitie is in november 2020 opgesteld. Iedere gemeente binnen het pact hebben een uitvoeringsprogramma vastgesteld met de eigen gemeenteraad waar vanuit eigen amendementen en moties worden opgesteld.

Doorwerking plangebied
Relevant voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus op het bouwen van zoveel mogelijk betaalbare, aantrekkelijke en duurzame woningen binnen de regio en de focus op het aantrekken van bedrijvigheid. Het opstellen van de visie biedt kansen bij te dragen in het versterken van de positie van de regio als aantrekkelijke regio.

2.5.3 Regionale Economische Agenda (REA) (2015)
Met de Regionale Economische Agenda wordt gewerkt aan de doelstellingen uit de economische pijler uit het Pact van Westfriesland. De rol van regionale overheden is het faciliteren, verbinden en promoten. De ambitie van de economische agenda is het creëren van een vitale en toekomstbestendige economie op basis van goede samenwerking. Het gewenste effect van deze ambitie is:
- Behoud en groei van werkgelegenheid binnen bereisbare afstand en daarmee bestaanszekerheid voor onze inwoners;
- Behoud en groei van investeringen en bestedingen voor het in stand houden van voorzieningen;
- Het behouden en versterken van bedrijfstakken/groepen bedrijven die vooroplopen in vernieuwing. Deze fungeren als motor van economische ontwikkeling.

Om dit te bereiken zijn er doelen gesteld op 5 deelthema's.
- Vitale regionale economie: meer duurzame innovatie, aanpassingen die samenhangen met demografische veranderingen, digitalisering en robotisering.
- Regionaal afgestemde werkomgevingen en verbeteringen infrastructuur: goede beschikbaarheid van werklocaties, die geschikt zijn voor de vernieuwingen in de economie.
- West-Friesland als regionaal gesprekpartner: de regio is een betere en volwaardige gesprekspartner bij het streven naar een niet-fysieke verbetering van het ondernemers/vestigingsklimaat.
- Westfriese samenwerking ondernemers, overheid, onderwijs en onderzoek: De regio wilt meer gaan stimuleren en zorgen voor verbinding tussen enerzijds gevestigde organisaties als broedplaatsen.
- Positionering Westfriese economie: Het pakken van de regierol op het verbinden en promoten van samenwerken met partijen buiten de regio.

Doorwerking plangebied
Een aantal relevante opgaven achter deze ambitie voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek is:
- inzetten op de diversiteit van bedrijvigheid, met een focus op duurzame innovatie, met een lange termijn blik, afgestemd op de demografische ontwikkelingen;

- inzet op de bereikbaarheid van het centrum, om de werklocaties toegankelijker te maken;
- inzet op meer samenwerking tussen actoren: o.a. de gemeente, ondernemers en inwoners.

2.5.4 Structuurschets Westfriesland (2016)

De structuurschets Westfriesland bevat de ruimtelijke uitwerking van de economische en sociale agenda opgesteld door en voor de regio. Daarnaast wordt er een ruimtelijke structuurversterking toegevoegd als derde ambitie. De structuurschets is uitvoeringsgericht, biedt ruimte en flexibiliteit aan initiatieven en integreert het regionale beleid. Daarnaast is deze structuurschets opgesteld 'in de geest van de Omgevingswet' en is inhoudelijk en procesmatig input geweest voor de, reeds besproken, provinciale omgevingsvisie.

De ambitie met betrekking tot de ruimtelijke structuurversterking in de regio Westfriesland heeft als uitgangspunt de landschappelijke en stedelijke diversiteit. Steden en dorpen moeten robuuster en sterker worden en daarnaast moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het buitengebied. Een kans hierbij is de ligging aan het water. Deze ambitie is vertaald naar 7 doelstellingen:

1. het versterken van de leefbaarheid van (kleine) kernen;
2. het benutten van recreatieve potenties van kust en steden;
3. het bouwen aan een duurzame, klimaatadaptieve regio;
4. het zorgen voor woonruimte voor de West-Friese bevolking;
5. het versterken de externe woonkwaliteit;
6. het bieden van ruimte voor ondernemen;
7. het versterken van de agribusiness.

Doorwerking plangebied

Specifiek over Opmeer-Spanbroek wordt gesteld dat de kern een bovenlokaal verzorgende functie heeft. Waarvan de kracht ligt in de boodschappenfunctie voor zowel de eigen bevolking en de bevolking in de directe omgeving. Er is ruimte voor twee supermarkten. Hierbij moet rekening worden gehouden met de leefbaarheid in de kleinere kernen: het aanbod moet passend zijn bij de huidige functie van het centrum.
De concentratie van detailhandel, voorzieningen en woningbouw zorgt voor behoud en waar mogelijk versterking van de leefbaarheid. Een aantal relevante doelstellingen uit de structuurschets voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek is:

- het bereikbaar houden vanuit voorzieningen;
- het creëren van robuuste voorzieningen- en detailhandelstructuur;
- verduurzamen en transformeren van bestaande woningvoorraad en hiervan een deel het levensloopgeschikt maken;
- bouw nieuwe woningen gericht op alle doelgroepen, deels ook levensloopgeschikt;
- het bouwen van aantrekkelijke, onderscheidende woonmilieus voor (hoger opgeleide) werknemers.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om invulling te geven aan de ruimte die er is voor een tweede supermarkt binnen het plangebied, in combinatie met het toevoegen van woningen. Dit past bij de geschetste doelstellingen voor het centrum.

2.5.5 Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland (2024)

In de regionale Detailhandelsvisie Westfriesland is de visie op de gewenste winkelstructuur en het daarbij horende toetsingskader uitgewerkt. Hiermee moet het economische belang van de Westfriese detailhandel worden gewaarborgd. Omdat consumenten en marktpartijen zich regionaal oriënteren, is regionale samenhang van belang.

De ambitie die wordt gesteld in de visie is om een ruimtelijke concentratie te hebben van detailhandel in toekomstbestendige centra. Er moet ruimte zijn voor innovatie en ondernemerschap. De bestaande fijnmazige structuur moet bijdragen aan een voorzieningenniveau op maat, waarbij ook de leefbaarheid van dorpen en kernen wordt gewaarborgd. Dit is in lijn met een van de hoofddoelstellingen van de provincie Noord-Holland, die streeft naar duurzaam ruimtegebruik, bij te dragen aan een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Regionaal worden er afspraken gemaakt over ontwikkelingen en initiatieven als gevolge van hun aard en omvang een effect kunnen hebben op de regionale detailhandelsstructuur. De regio heeft een toetsingskader voor uitbreidingen op het gebied van detailhandel opgesteld. Hierbij is het oppervlakte van de uitbreiding, de locatie (solitaire locaties hebben geen voorkeur) en de functie:

- Alle nieuwe initiatieven, groter dan 500 m^2 WVO worden in West-Friesland regionaal afgestemd.
- Voor supermarkten geldt dat deze grens ligt bij 800 m^2 WVO.
- Voor de uitbreiding van bestaande solitaire winkels geldt dat er vanaf 200 m^2 regionale afstemming nodig is.

Doorwerking plangebied

Een van de doelstellingen die vanuit de centrumvisie naar voren is gekomen, is het compacter maken van het winkelgebied van Opmeer-Spanbroek. Dit is in lijn met de regionale detailhandelsvisie. Opmeer-Spanbroek wordt in deze visie geclassificeerd als ‘bovenlokaal verzorgende dorpscentra’.

De strategie en koers voor deze winkelgebieden is:

- Maximaal twee supermarkten om de bovenlokaal verzorgende functie van de centra te borgen en niet te ‘concurreren’ met de streekverzorgende centra.
- Behoud leefbaarheid staat centraal. Voorzieningenaanbod moet hierbij aansluiten. Te grootschalig aanbod kan perspectief kleine dorpen en kernen aantasten.

Ontwikkelingen op het gebied van detailhandel worden in dit bestemmingsplan via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd. Deze bevoegdheid is op één locatie opgenomen (Koenisterrein). In dat geval moeten ontwikkelingen voldoen aan het toetsingskader opgenomen in de visie. De regio is terughoudend in het uitbreiden van nieuwe detailhandel. Enkel uitbreidingen van bestaande detailhandel worden toegestaan die passend zijn bij de functie en het verzorgingsgebied.

2.5.6 Regionale woonvisie Westfriesland (2017)

Zoals beschreven in hoofdstuk 2.2.2 heeft de regio Westfriesland de ambitie om tot de top 10 meest aantrekkelijke regio’s te behoren. In de regionale Woonvisie Westfriesland wordt het aspect ‘wonen’ van deze ambitie uitgewerkt. De speerpunten uit de woonvisie, opgesteld in samenwerkingen met belanghebbenden als woningcorporaties, bewonersverenigingen, zorgpartijen, de provincie, bouwers en ontwikkelaars, zijn als volgt:

Bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad moet betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt en worden behouden. Bewoners worden gestimuleerd om bij te dragen aan het verbeteren en het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Vitale kernen

De bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van lokale omstandigheden in woonkernen en worden gericht op kansrijke producten en locaties. Er wordt ingezet op functiemening (wonen en werken) om de leefbaarheid van de regio te verbeteren en in stand te houden. Daarnaast wordt er gekeken naar de (OV-) bereikbaarheid

en kansrijke producten en locaties voor voorzieningen en de samenhang met woningbouw om de vitaliteit van kernen te verbeteren.

Nieuwbouw
De vraag naar woningen (type en hoeveelheid) en de inrichting van de woonomgeving staat centraal in de ontwikkeling. Er wordt vooral ingezet op onderscheidende en complementaire producten. Het landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland wordt benadrukt. Uitgangspunt is daarnaast om gemengde woonmilieus te realiseren met aandacht voor duurzaamheid en zelfvoorzienendheid. Er wordt ingezet op het toepassen van nieuwe woonvormen (o.a. seniorenwoningen, tiny houses, collectieve bouw), vormgeving van zorg (o.a. familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden) en ten slotte op nieuwe vormen van opdrachtgeverschap.

Scheiden wonen en zorg
Inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit vraagt om passende en betaalbare woningen en het levensloopbestendig maken van de huidige woningvoorraad.

Flexibel kader
Op regionaal niveau wordt er een afwegingskader gehanteerd voor nieuwbouwplannen. Hierin worden de speerpunten van de regionale woonvisie vertaald naar plannen. Het doel is houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.
Doorwerking plangebied
Een aantal relevante punten n.a.v. de woonvisie voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek zijn:

- Het centrum van Opmeer-Spanbroek verspreidt zich over een groot oppervlakte. De inzet richting een compacter centrum, biedt kansen voor een verbetering van de bestaande woningvoorraad, een verbetering van de openbare ruimte en op het gebied van functiemenging.
- In de prognose van de provincie Noord-Holland wordt gesteld dat de woningbehoefte in de gemeente Opmeer t.o.v. 2021 in 2030 +300 woningen is. Voor 2040 is dit +350 woningen en voor 2050 stijgt dit naar een behoefte aan 450 woningen[4]. Ten opzichte van het realiseren van deze nieuwbouw, stelt de regio dat de hoeveelheid, het type en de inrichting van de woonomgeving centraal staat. Daarbij moet nieuwbouw de bestaande voorraad diversifiëren (momenteel is er in de regio een eenzijdig aanbod op het gebied van bouwjaar, type en onderscheidende woonmilieus) en versterken van het bestaand stedelijk gebied.
- Er moet regionale afweging plaatsvinden bij het doorvoeren van nieuwbouw ontwikkelingen.

2.5.7 Regionaal woonakkoord 2020-2025 (2021)
Het regionale woonakkoord 2020-2025 is gesloten tussen de burgemeester en wethouders uit de bestuurlijke regio Westfriesland en de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (de provincie). Het akkoord loopt tot 1 januari 2026 en vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De regionale woningbouwprogrammering, zoals uitgewerkt in 2.2.5, blijft toepasbaar en is een apart document bij dit woonakkoord.
In het Regionaal Woonakkoord zijn de samenwerkingsafspraken en acties voor bouwen en wonen uitgewerkt, onderverdeeld in de thema's nieuwbouw, revitalisering bestaande bouw en overige opgaven.

[4] Provincie Noord-Holland (2021), Prognose Noord-Holland 2021-2050

Doorwerking plangebied

Een aantal relevante samenwerkingsafspraken en acties op het gebied van nieuwbouw voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek zijn:

- De regio wil jaarlijks minimaal 900 passende woningen bouwen. Deze moeten aansluiten bij de locaties en het type woonmilieu waar behoefte aan is en moeten voldoende betaalbaar zijn. Een deel hiervan wordt binnen het centrum van Opmeer-Spanbroek gerealiseerd.
- De regio zet in op het ontwikkelen van nieuwe woonvormen die passen bij de woningbehoefte en bijdrage aan de woonkwaliteit van de regio. Voorbeeld van nieuwe woonvormen zijn o.a. initiatieven voor senioren of eenpersoonshuishoudens, tiny houses en modulair bouwen. Een deel hiervan zou mogelijk binnen het centrum van Opmeer-Spanbroek kunnen worden gerealiseerd.

Een aantal relevante samenwerkingsafspraken en acties op het gebied van revitalisering van bestaande bouw voor de centrumvisie Opmeer-Spanbroek zijn:

- De regio wilt voor 2030 18.000 woningen verduurzamen (o.a. afkoppelen van het aardgas). Een revitalisering van de woningvoorraad in het centrum draagt bij aan deze doelstelling. Er wordt ingezet op innovatie, in de brede zin, op woning- en wijkniveau.
- De regio streeft naar levendige en vitale woonwijken en buurten. Dit uit zich in sloop-nieuwbouw, sociale projecten en fysieke aanpassingen in de openbare ruimte. Stedelijke vernieuwing kan worden gecombineerd met verduurzaming, vergroening en klimaatadaptief ontwerpen. Dit draagt o.a. ook bij aan het stimuleren van een gezonde levensstijl. Ook in de centrumvisie kunnen verschillende opgaven tegelijkertijd worden aangepakt.
- Om mensen langer thuis te kunnen laten wonen, moet er een gevarieerd woningaanbod zijn, die ook geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag.
- De regio wilt buitenlandse werknemers op een kwalitatieve wijze te laten wonen in de omgeving van hun werk.

2.5.8 Afwegingskader Wonen Westfriesland v0.7 (2021)

Het afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Via dit kader worden regionaal afspraken gemaakt over de woningbouw. Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriese Basis:

1. Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte.
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in krachtige kernen.
3. Er is getoetst of het plan past binnen de regionale behoefte:
   - Kwantitatief (past binnen de regionale prognose);
   - Kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit).
4. Het plan kan gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied**.** Wanneer het plan buiten bestaand stedelijk gebied gelegen is, is getoetst of realisatie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.
5. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is.

Wanneer een plan geheel past in de Westfriese Basis, wordt er doorgaan als Westfries Vooruitdenken. Wanneer een plan niet in de Westfriese Basis past, moet er worden bijgestuurd en opnieuw worden afgestemd.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het minimaal op vijf van de tien speerpunten uit het Westfries Vooruitdenken positief scoort. Hiermee wil de regio een kwaliteitsimpuls geven. De volgende speerpunten vallen onder het Westfries Vooruitdenken:

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Hierbij wordt een prijsgrens gehanteerd van < liberalisatiegrens voor huurwoningen en < € 200.000,- voor koopwoningen.
2. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen. De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Het gaat hierbij om rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijke woningen die een gelijkvloerse slaapkamer en badkamer hebben.
3. Het plan levert een positieve bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. Er wordt ingezet op energie neutrale, toekomstbestendige en gasloze woningen.
4. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (middeldure huur).
5. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt. De provincie Noord-Holland heeft als doel gesteld om binnen de provincie 50% van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Binnen de regio geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer.
6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving. Er wordt ingezet op kwaliteit om een aantrekkelijk alternatief te zijn voor de Noordelijke Randstad. Complementaire plannen worden positief gewaardeerd.
7. Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte. Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er inzet is gepleegd om het plan versneld uit te voeren. Een andere mogelijkheid is een nieuw woningbouwplan met een zekere omvang, aanvullend op de bestaande en bekende plancapaciteit.
8. Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet. De toevoeging op type wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte.
9. Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd. De toevoeging op doelgroep wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte. Denk aan starters, startende huishoudens, sociaal kwetsbare woningzoekenden, binnenlandse en buitenlandse werknemers.
10. Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet. Een plan scoort op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter.

Doorwerking plangebied

Een initiatief dat binnen de wijzigingsbevoegdheid wordt gerealiseerd zal moeten worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Daarmee wordt geborgd dat woningbouwplannen passen binnen de regionale en gemeentelijke woonbehoefte. Opmeer-Spanbroek is, samen met de kern Hoogwoud, een van de sterke kernen binnen de gemeente Opmeer. Het wijzigingsgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee kan worden geconcludeerd dat bouwplannen binnen het centrum van Opmeer-Spanbroek past binnen de Westfriese Basis. Daarnaast moeten bouwplannen op minstens vijf van de tien speerpunten uit het Westfries Vooruitdenken positief scoren.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In de Structuurvisie 2025 van de gemeente Opmeer worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De structuurvisie Opmeer voor 2025 is relatief verouderd (2012). Momenteel is de gemeente bezig

met het opstellen van een Omgevingsvisie.. Het doel van de structuurvisie is om ruimte voor ontwikkeling te bieden met respect voor de historisch-geografische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de gemeente.

Vijf kernmerken die gemeente voorzichtzelf stelt zijn ‘nuchter’, ‘ondernemend’, ‘open’, ‘verbonden’ en ‘eigenzinnig’. Deze ‘merkwaarden’ typeren de gemeente. De ambitie die voortkomt uit deze kenmerken is om iedereen (van inwoners, ondernemers tot bezoekers) het gevoel te geven dat ze de ruimte krijgen, om te wonen, werken en te recreëren. Maar ook om zichzelf en anders te zijn, tot rust te komen en actief bezig te zijn in het groen.

Doorwerking plangebied
De structuurvisie kent de volgende uitgangspunten met betrekking tot de kern en het centrum van Opmeer-Spanbroek:

- Op het gebied van de historisch-geografische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten binnen de gemeente wordt gesteld dat deze zoveel mogelijk moeten worden behouden en versterkt worden.
- De ambitie is om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern van de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en uit te breiden.
- Een aantal locaties in Opmeer-Spanbroek komt in aanmerking voor herontwikkeling. In en rond het centrum kunnen met name de locaties Koenis, Huijberts en Breestraat-Zuid worden betrokken bij centrumontwikkelingen, inclusief wonen. De locatie Bik komt in aanmerking voor wonen. Op de locatie Slothuis heeft handhaving van de hotelfunctie met als alternatief een maatschappelijke functie de voorkeur van de gemeente. In dit bestemmingsplan is voor de locatie Koenis een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die woningbouw onder voorwaarden op deze locatie mogelijk maakt middels een nadere ruimtelijke procedure.
- Wat betreft woningbouw ligt de nadruk in de komende 10 jaar op realisatie van woongebied Heerenweide (ten oosten van de kern) en het benutten van vrijkomende locaties binnen de bestaande dorpen (inclusief Hoogwoud, waaronder locatie Tuk).
- De gemeente werkt niet mee aan de realisatie van windturbines in de gemeente. In het kader van de bestemmingsplannen worden afwegingen gemaakt over de aanvaardbaarheid van vormen van duurzame energiewinning.
- De gemeente zet zich in voor handhaving en verbetering van de toeristische gebruiksmogelijkheden van de bestaande dagrecreatie voorzieningen.
- De gemeente wil de bereikbaarheid van Opmeer-Spanbroek via water versterken. De haalbaarheid van een aanlegplaats met eventueel faciliteiten wordt onderzocht.
- De gemeente wil de routerecreatie in regionaal verband bevorderen en werkt, waar mogelijk en haalbaar, mee aan het realiseren van nieuwe recreatieve en toeristische routestructuren.

2.6.2 Toekomstvisie Opmeer 2030 (2021)

In de toekomstvisie 2030 wordt richting gegeven aan ontwikkelingen binnen de gemeente Opmeer. De visie is opgesteld aan de hand van contact met bewoners, ondernemers, verenigingen, dorpsraden en betrokkenen. Na aanleiding hiervan zijn op 5 onderwerpen ambities opgesteld die aansluiten bij de bestaande identiteit en kwaliteiten van de gemeente Opmeer:

Vitale dorpen in een vitale gemeente
Een groene leefomgeving waar ruimte is voor jong en oud om te wonen, om betrokken te zijn in de gemeenschap of bij verenigingen.

Een zorgzame gemeenschap
Goede en bereikbare zorgverlening die dichtbij de mensen staat, mensen zo lang mogelijk in de eigen gemeenschap en dicht bij elkaar laten wonen.

Een duurzame toekomst
Klimaatmaatregelen worden serieus genomen, energie wordt bespaard en lokaal opgewekt. Werken naar klimaatneutraal in 2050: de energievraag wordt dan regionaal gedekt. De keuzes die worden gemaakt zijn zoveel mogelijk inpasbaar en betaalbaar en hebben respect voor het unieke landschap. Daarnaast is er aandacht voor de agrarische sector.

Een aantrekkelijk landschap
De gemeente koestert het open landschap, erfgoed en de kenmerkende lintdorpen. Ontwikkelingen moeten passend zijn binnen dit kenmerkende landschap.

Een bereikbaar bestuur
Betrokkenen worden meegenomen in besluitvorming en er wordt gewerkt aan het versterken van de band tussen gemeentebestuur en haar inwoners. Er zijn duidelijke afspraken over de rol en positie van dorpsraden t.o.v. het gemeentebestuur.

Doorwerking plangebied
Over het centrum van Opmeer-Spanbroek (en daarnaast Hoogwoud) stelt de gemeente dat de ambitie is dat de centrumfunctie in 2030 sterker zal worden. Er bevinden zich winkels, horeca, ontmoetingsplekken en evenementen plaats. Hiervoor wordt o.a. een buurthuis (het Huis van Opmeer) gerealiseerd met een bibliotheek, koffietent en ruimtes voor activiteiten, waarmee het verenigingsleven ook opbloeit. De bedrijvigheid moet in 2030 meer gebundeld zijn. De ambitie is dat het centrum zo levendig wordt, dat het weer jonge gezinnen richting Opmeer trekt.

Daarnaast is de ambitie dat er wordt ingezet in het ombouwen van leegstaande panden tot seniorenwoningen. Ook wordt voorzien dat een deel van het buitengebied van de kern Opmeer bebouwd wordt; deze toekomstige inwoners zullen ook gebruikers van het centrum van Opmeer-Spanbroek worden.
Een groot deel daarvan zijn gezinswoningen, hoewel er ook wat starters- en seniorenwoningen tussen zitten. Door het extra aanbod is ook de doorstroom verbeterd.

De ambitie is dat er wordt geïnvesteerd in fietsinfrastructuur, maar de gemeente heeft besloten verder geen vergaande investeringen in de bereikbaarheid van de gemeente te doen. Ook op het gebied van toerisme is het niet de ambitie om veel te investeren.

2.6.3 Coalitieprogramma 2022-2026 (2022)
Het coalitieakkoord 2022-2026 met de naam ‘Vitaal Opmeer’ is opgesteld door de gemeenteraadsfracties van het CDA, VVD en de PvdA/GroenLinks na de verkiezingen in maart 2022. Het akkoord geeft invulling aan de ambities van de Toekomstvisie Opmeer 2030. Daarbij is de ambitie geformuleerd in deze toekomstvisie ook de kernambitie uit het coalitieakkoord. In het coalitieakkoord worden concrete actiepunten opgesteld op het gebied van;
- maatschappelijke ontwikkelingen;
- de woningopgave;
- duurzaamheid;
- de Omgevingswet;

- financiën;
- organisatie en personeel;
- de arbeidsmarkt;
- sociaal domein;
- het gemeentelijk woonbedrijf;
- bereikbaar bestuur;
- recycletarief.

Doorwerking plangebied
Een aantal van de acties die voortkomen uit het coalitieprogramma die hebben betrekking op het centrum van Opmeer-Spanbroek zijn:

- Ter aanvulling van het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan, zoals in paragraaf 2.6.6 is uitgewerkt, wordt er in het coalitieakkoord extra ingegaan op paarkeerproblematiek in oudere wijken en (het waar nodig toevoegen van) veilige voetgangersoversteekplaatsen.
- Op het gebied van openbare ruimte wordt daarnaast rekening gehouden met een inclusieve inrichting en het toevoegen van laadpunten in de openbare ruimte wordt versneld.
- Klimaatadaptatieplannen worden verder voortgezet, onder andere moet de openbare ruimte bestand zijn tegen hevige neerslag. De kern Opmeer en andere locaties met hittestress zal vergroening plaatsvinden.
- Er wordt gekeken of er, in samenspraak met de winkeliersvereniging, mogelijkheden zijn tot het inrichten van een openbaar toilet in het centrum.
- Het belang van de bibliotheek wordt benoemd als onmisbare voorziening, die in de strijd tegen laaggeletterdheid behouden moet blijven. De bibliotheek blijft zich moderniseren en richten op nieuwe doelgroepen. De gemeente ondersteunt de West-Friese Bibliotheek waar zij kan en mag.
- Op het gebied van duurzaamheid en elektriciteitsproductie, wordt vastgehouden aan de RES: geen windmolens en gebaseerd op landschappelijke waarden aan de slag met zonne-energie met de laagste ruimtelijke impact. Binnen de RES wordt ruimte gehouden voor energieopwekking met innovatieve nieuwe methoden. Er wordt een energieloket ingericht om mensen bij te staan met advies. Ook bij het ontwikkelen van coöperatieve energiewinning. Iedereen moet worden betrokken bij de uitwerking van de transitievisie warmte.
- Voor woningbouw wordt in 2022 gewerkt aan het Realisatieplan met de Ontwikkelvisie 2022, die richting en continuïteit zullen bieden aan woningbouw op de lange termijn. Dit mag de woningbouw op korte termijn niet in de weg zitten. In de Ontwikkelvisie wordt beschreven welke woningbouw voor welke doelgroepen wanneer plaats kan vinden, op welke wijze deze gerealiseerd kan worden en welke ambtelijke capaciteit daarvoor benodigd is. Bij de totstandkoming van de ontwikkelvisie wordt aandacht besteed aan de bijzondere beklemming die wordt gevoeld onder jongeren om een woning te vinden en worden oplossingen aangedragen. In de nota Grondbeleid worden concrete ontwikkellocaties in 2022 vastgesteld.
- In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat er onderzoek ingesteld naar de mogelijkheid om jongerenwoningen voor een maximale termijn van 10 jaar aan te bieden in een vorm van prefab bouw van voldoende kwaliteit. Dit wordt gecombineerd met een locatieonderzoek. Doelstelling is deze groep vlot te laten doorstromen naar een reguliere woning. Daarnaast bezien of ook voor spoedzoekers ten gevolge van bijvoorbeeld scheiding wensen bestaan in deze richting. Op basis van een onderzoek wordt bezien of en op welke manier een dergelijke ontwikkeling wenselijk is.

Het realiseren van een nieuwe centrumvisie wordt in het coalitieakkoord aangehaald. In het centrum maken actuele ontwikkelingen het noodzakelijk om deze op zeer korte termijn op te stellen. Reden is deze veelheid aan ontwikkelingen integraal te kunnen beoordelen en elkaar te laten versterken. Mogelijkheden die nu of op

termijn worden gezien moeten worden voorzien van ruimtelijke vergezichten om deze te kunnen verwezenlijken. De hierbij te betrekken ontwikkelingen zijn:

- BIK-terrein;
- Koenis veevoederfabriek;
- Koenis-Rabobank gebouw;
- Herenweg;
- Amazone;
- gebruik Diaconieterrein;
- Scheringamuseum;
- ambities Action voor nieuwe locatie;
- ambitie tot herinrichting openbare ruimte Centrum Opmeer;
- ambitie tot visie over ontwikkeling van detailhandel;
- ambitie voor horeca in centrum en de realisatie van een plein;
- verkeersproblematiek in zijn algemeenheid gelet op al deze ontwikkelingen betrekken en de link leggen met het GVVP.

Beleid wordt opgesteld voor een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht bij de aan- en verkoop van nieuwe woningen in de vrije sector, voor zover daar nog niet in is voorzien. Hierbij wordt aangesloten bij nieuwe wetgeving op dit vlak. Alle mogelijkheden worden benut om eigen inwoners in redelijkheid voorrang te kunnen geven.
Onderhavig bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden, die herontwikkeling van het Koenisterrein met woningbouw en detailhandel mogelijk maken.

2.6.4 Beleidsvisie Fysieke leefomgeving 2020-2023

In de Beleidsvisie Fysieke Leefomgeving 2020-2023 wordt de basis gelegd voor de programmatische en integrale uitvoering van de wettelijke taken op het gebied van het omgevingsrecht. Het streven is een veilige, leefbare, schone, gezonde en inclusieve leefomgeving. Met het samenbrengen van (regionaal en gemeentelijke) beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving - o.a. wonen, milieu, verkeer en vervoer en groen – wordt geanticipeerd op de komst van de Omgevingswet. Deze visie is de opvolger van het ‘Strategisch beleidsplan omgevingsrecht 2015-2019’.

De beleidsaspecten die in deze visie aan bod komen zijn: bouwen en slopen, monumenten, milieu, aanleg-kap-reclame-inritten, evenementen, bodem en bouwstoffen, natuurbescherming en ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt o.a. ingegaan op (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, de omgevingswet, duurzaamheid (klimaatadaptatie, circulaire economie en energietransitie) en handhaving-preventie.

Doorwerking plangebied
Specifiek voor het centrum van Opmeer-Spanbroek wordt gesteld dat de verloedering door leegstand, de intensivering van verkeer en de geur, brandveiligheid en het ontploffingsgevaar van bedrijvigheid een probleem of risico vormen. De ambities m.b.t. de fysieke leefomgeving die specifiek voor dit gebied gesteld worden zijn:

- voorkomen van leegstand;
- comprimeren van winkelgebied met behoud van bovenlokale functie;
- verdichting: wonen boven winkels;
- aantrekkelijke verblijfsomgeving: gevarieerd, schoon, heel en veilig;
- verkeersveilig en bereikbaar;
- beperken hinder met mogelijk uitplaatsen hinderlijke bedrijven.

2.6.5 Woonvisie gemeente Opmeer 2023-2028

In de woonvisie ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer’ zijn de uitgangspunten vastgelegd die gebruikt worden bij het behandelen van vraagstukken over woningbouw, onderhoud aan bestaande bouw en de verbetering van de kwaliteit van wonen. De visie heeft betrekking op de periode 2023-2028 en heeft een doorkijk van 10 jaar.

Op verschillende thema’s op het gebied van wonen zijn ambities opgesteld en worden concrete doelen geformuleerd:

Stimuleren verduurzaming van de voorraad en faciliteren waar nodig

- De gemeente zet in op het isoleren van haar woningvoorraad via het Nationale Isolatie Subsidieprogramma van het Rijk. In 2028 zijn hierdoor 750 woningen beter geïsoleerd.
- In 2024 zijn twee wijken aangewezen om in het kader van de Transitievisie Warmte als eerste aardgasvrij te maken.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

- In de periode 2023-2028 zijn minimaal 20 woningen door het Gemeentelijk Woningbedrijf aan het middenhuursegment toegevoegd. Dit kan in de nieuwbouw of bestaande bouw zijn.
- In de periode 2023-2028 worden minimaal 40 nultredenwoningen / levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Opmeer.
- Het totaal aan nieuwe woningbouwinitiatieven in de periode 2023-2028 voldoet aan de betaalbaarheidseisen uit de regionale woondeal 2.0.

Aantrekkelijke en inclusieve bouw

- In de periode 2023-2028 bevat de gemeentelijke planlijst minimaal twee plannen voor specifieke doelgroepen (zoals met tiny houses of knarrenhofjes).
- In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Opmeer € 358.000. Dit is circa 5% minder dan het landelijk gemiddelde. In 2028 ligt de gemiddelde WOZ-waarde nog steeds 5% lager dan het landelijk gemiddelde, omdat we een betaalbare woningvoorraad willen behouden.
- In de afgelopen jaren hebben we gemiddeld 5 startersleningen toegekend. In de periode 2023-2028 kennen we jaarlijks gemiddeld 8 startersleningen toe om startende huishoudens te helpen.

Wonen, zorg en welzijn

- In de periode 2023-2028 zijn minimaal 15 levensloopgeschikte woningen met de mogelijkheid tot het verlenen van zorg in geconcentreerde clusters gerealiseerd of in aanbouw.
- Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft nu 279 woningen voor 55+’ers. Dit aantal woningen is 10% hoger in 2028.

Goed wonen voor iedereen

- In 2023 kent de gemeente Opmeer nog geen flexwoningen. In 2028 staan er minimaal 20 flexwoningen in de gemeente.
- De gemeente Opmeer voldoet aan de taakstelling van het COA in de periode 2023 tot en met 2028.

Doorwerking plangebied

Relevant uit dit beleid voor de centrumvisie van Opmeer-Spanbroek is de focus op het verbeteren en uitbreiden van de bestaande woningvoorraad. Inbreiding in het centrum draagt bij aan het compacter maken van het winkelcentrum en het ondersteunen van voorzieningen. Dit is als gevolg goed voor de vitaliteit van de

kern. In het woningbouwprogramma van de gemeente Opmeer zijn ca. 400 woningen opgenomen om te realiseren tot 2032. Er moet een focus zijn op verschillende doelgroepen, o.a. starters, gezinnen en ouderen (met/zonder zorgvraag). Daarnaast is de focus op de inwoner belangrijk: in het opstellen van de centrumvisie zijn deze meegenomen. In de plannen dient te worden voldaan aan de afspraken uit de regionale woondeal 2.0 om 2/3-de betaalbaar te bouwen, waarvan minimaal 30% sociale huur (2023-2028).

2.6.6 Het gemeentelijke verkeer en vervoersplan 2020-2027

In 2019 is een geactualiseerd gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GVVP) vastgesteld voor de periode 2020-2027 voor de gemeente Opmeer, met de naam 'Opmeer Goed op weg'. De beleidsuitgangspunten die in het GVVP zijn vastgelegd sluiten aan op de (ruimtelijke en maatschappelijke) ambities van de gemeente en passen daarbij binnen de kaders van het Rijks- en Provinciaal beleid. Daarnaast wordt er in het GVVP anticiperend al een link gelegd met de thema's uit de Omgevingswet, o.a. op het gebied van gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Door deze link zal het eenvoudiger worden om het verkeers- en vervoersbeleid te verankeren in de integrale Omgevingsvisie.

Het nieuw beleid in het GVVP focust op drie pijlers, waarbij de ingezet wordt op bereikbaarheid, toegankelijkheid en toekomstbestendigheid.

Bereikbaarheid

- Het oplossen van resterende knelpunten in de wegenstructuur.
- Een herkenbare inrichting van hoofd- en verblijfswegen.
- Het duurzaam beheren van de wegen om het functioneren van deze wegen te waarborgen.
- De realisatie van ontbrekende schakels in het fietsnetwerk.
- Verankering beleid Veilig oversteken.
- Onderzoeken snelle fietsroutes.
- Kwaliteitsverbetering fietspaden (onderhoud, breedte en veiligheid).
- Goede bereikbaarheid (winkel)centra en voorzieningen.

Toegankelijkheid

- Meer aandacht voor parkeren van fietsen bij (uitbreiding/ aanpassing van) voorzieningen.
- Inzet op gedragseducatie.
- Behoud van het basisnetwerk openbaar vervoer, zowel qua (reguliere) lijnen als frequentie.
- Een goed toegankelijk openbaar vervoer. We vergroten de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking van de wegen en paden naar de haltevoorzieningen toe en zorgen dat deze voldoen aan de richtlijnen die we stellen voor toegankelijkheid.
- Het parkeerbeleid uitgestippeld in de nota parkeerbeleid wordt verankerd en waar nodig wordt dit aangevuld op specifieke thema's zoals parkeervoorzieningen voor fietsers en vrachtwagens. Het parkeren van vrachtwagens in de bebouwde kom nabij woningen is ongewenst. Buiten de bebouwde kom of op daartoe aangewezen plekken op bedrijventerreinen is parkeren van vrachtwagens wel toegestaan, zoals op de Veken.
- Maatwerkoplossingen voor (fiets)parkeerknelpunten waarbij we inzetten op medegebruik van private parkeervoorzieningen (denk aan parkeervoorzieningen bij winkels) alvorens te investeren in nieuwe publieke parkeervoorzieningen. Daarbij mag het belang van groen en leefbaarheid niet uit het oog worden verloren.

Toekomstbestendig

- Uitbreiding van het aantal laadpunten voor elektrische voertuigen en fietsen.
- Gebruik van elektrische voertuigen bij uitvoering (sommige) gemeentelijke taken.

- Zorgvuldige afweging van diverse (leefbaarheids-) belangen, alvorens verkeerskundige ingrepen door te voeren.
- Structurele bijdrage aan het verder verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving op weg naar een duurzame Opmeerse toekomst.
- Burgerparticipatie bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven en het oplossen van knelpunten.
- Extra stallingsmogelijkheden voor schonere en zuinige (elektrische) voertuigen.

Doorwerking plangebied

Het GVVP kent de volgende uitgangspunten met betrekking tot de kern en het centrum van Opmeer-Spanbroek:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid van voorzieningen en winkels, incl. de mogelijkheid tot het parkeren van fietsen en het behoud van het ov-basisnetwerk.
- Het inzetten op een verbetering van de verkeersveiligheid, specifiek tijdens het oversteken.
- Het uitbreiden van mogelijkheden tot parkeren en laden van schone en zuinige (elektrische) voertuigen.

2.6.7 Nota uiterlijk van bouwwerken (2021)

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken 2021 zijn afspraken vastgesteld die als doel hebben om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Het biedt de mogelijkheden om bij (ver)bouwplannen het gesprek met de gemeente aan te gaan waarin bepaald wordt of het project aan de ‘redelijke eisen van welstand’ voldoet. Deze nota vervangt de ‘Welstandsnota 2011’. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12a van de Woningwet (Ww) gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota. Daarnaast heeft deze nota ook betrekking op het beoordelen van eventuele excessen bij bouwwerken (artikel 12, eerste lid en 13a Ww).

In artikel 1.3 van de nieuwe Omgevingswet, die waarschijnlijk 1 juli 2023 in werking zal treden, zijn de maatschappelijke doelen van de wet opgenomen. Daarbij is specifiek opgenomen: “bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit”. Daarbij heeft iedereen een zorgplicht voor de fysieke leefomgeving zoals vastgesteld in artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet.

Anticiperend op de komst van de Omgevingswet, verschuift de focus bij het beoordelen van bouwplannen van het verbieden (’nee, tenzij…’) naar het bieden van mogelijkheden (‘Ja, mits…’). Als gevolg hiervan zijn er in de nota geen letterlijke verwoording met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken, maar ligt de focus op beoordelingscriteria. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de volgende algemene aspecten:

- het gebouw in zijn omgeving;
- het gebouw op zichzelf;
- de detaillering;
- het kleur- en materiaalgebruik.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het openbaar gebied. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate het openbare gebruik van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- het uiterlijk een relatie heeft met het gebruik ervan, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat bouwwerken en vormen ontstaan die begrijpelijk zijn (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht, zonder dat het te simpel wordt en daardoor de aantrekkingskracht verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);

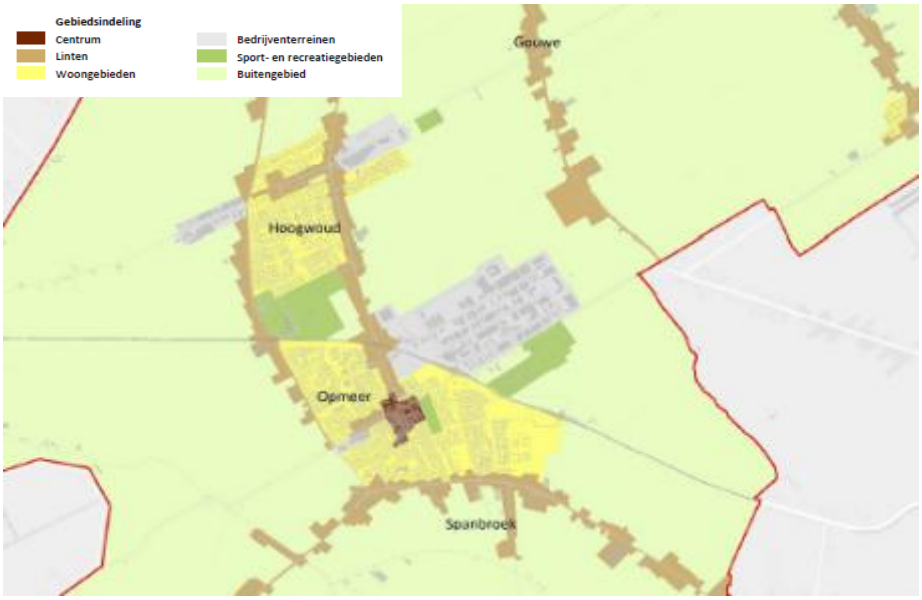
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken (materiaal, textuur, kleur en licht).

Wanneer deze criteria ontoereikend zijn, kan het college van burgermeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie afwijken van de criteria. Daarbij geldt dat wanneer een gebouw zich sterk van zijn omgeving onderscheidt, er hogere eisen kunnen worden gesteld.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken zijn geen criteria opgenomen in deze nota. Reden hiervoor is dat deze ontwikkelingen te groot zijn om goed binnen de bestaande omgeving in te passen zijn. Van de ontwerpen wordt dan inspanning verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Dit kan zijn in de vorm van een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar.

Doorwerking plangebied
Voor grote bouwplannen wordt onderscheid gemaakt in verschillende type gebieden. Voor het centrum van Opmeer-Spanbroek geldt de indeling ‘centrum’ en het beoordelingsniveau ‘Bijzonder’, zie figuur 2.4 en 2.5. Voor een bijzonder beoordelingsniveau geldt dat extra aandacht nodig voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot het centrum van Opmeer-Spanbroek is de ambitie van de gemeente om de regionale centrumfunctie te behouden en te versterken door het realiseren van meer centrumvoorzieningen. Hierbij moet meer ruimte zijn voor nieuwe kleinschalige detailhandel. Daarbij wordt er ook gekeken naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de openbare ruimte.



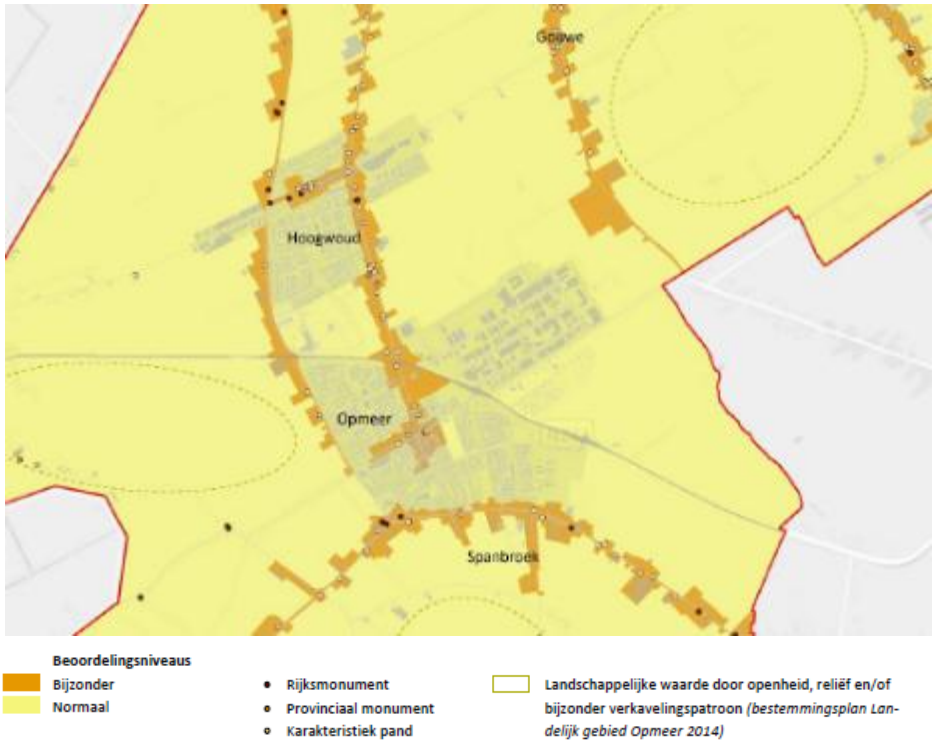
Figuur 2.4 Gebiedsindeling Opmeer-Spanbroek (bron: gemeente Opmeer)

Daarnaast is gelijktijdig met de herziening van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Opmeer – Spanbroek’ (d.d. 06 Juli 2017) een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld voor het centrumgebied. Hierin wordt specifiek ingegaan op de ontwikkelingen binnen het centrumgebied, waaronder de Koenislocatie. Er wordt gesteld dat herontwikkeling van dit gebied, in grote mate bepalend is voor de algemene ontwikkelingsrichting van het

centrum. De invulling van het Koenisterrein staat nog niet vast, maar van belang is dat er ruimte moet worden gemaakt voor de uitbreiding van de openbare infrastructuur en parkeren op het binnenterrein. De inrichting van de openbare ruimte moet dan aansluiten bij die van het kernwinkelgebied zoals die momenteel bestaat in het meest noordelijke deel van het Wuiver. Daarnaast kan er als vervanging van de bestaande voedersilo (23 meter) een hoogteaccent teruggebouwd worden. De randvoorwaarden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor deze locatie sluiten hierbij aan.

2.6.8 Notitie Standplaatsenbeleid (2004)

Het Standplaatsenbeleid van de gemeente Opmeer stamt uit 2004. Op 10 december 2010 heeft de meest recente wijziging hiervan plaatsgevonden. Het doel van de notitie is om de standplaatsen op gemeentelijk openbaar terrein toe te wijzen. Deze standplaatsen voldoen aan artikel 5.2.3. van de Algemene Plaatselijke Verordening. Daarnaast is het doel om het regels met betrekking tot het ordenen van de straathandel op te stellen. Dit met het oog op de handhaving van de openbare orde, welke gebeurt krachtens artikel 149 van de Gemeentewet. Op grond hiervan mogen regels worden gegeven t.a.v. de openbare orde, de welstand, de veiligheid en het voorzieningenniveau binnen de gemeente in de vorm van de APV.



Figuur 2.5 Beoordelingsniveau Opmeer-Spanbroek (bron: gemeente Opmeer)

Doorwerking plangebied

In de verkeersbestemming in het centrum van Opmeer-Spanbroek zijn standplaatsen, in de vorm van de weekmarkt, toegestaan. Dit is opgenomen in de regels behorende bij onderhavige toelichting.

3 Visie op centrumgebied

Het centrum van Opmeer is nu zeer functioneel gericht en ingericht op het doen van dagelijkse boodschappen. Het dorpscentrum heeft een groot winkelbestand voor dagelijkse boodschappen, belangrijk voor dit type winkelaanbod is de goede autobereikbaarheid. Met enorme parkeerterreinen, veel straatparkeren en een zeer versteende uitstraling (meer dan 80% is versteend) staat de auto in het centrum centraal. Er is weinig aandacht voor sfeer, gezelligheid, beleving, identiteit, cultuur en ontmoetings- en verblijfsplekken voor de dorpsgemeenschap om samen te komen. Tegelijkertijd is door het versteende oppervlak met minimale groen het klimaatadaptieve vermogen zeer laag. Hierdoor is de opgave voor het centrum om een beter balans te krijgen tussen enerzijds de functionaliteit van het doen van dagelijkse boodschappen, en anderzijds om ontmoeting, horeca, cultuur, identiteit en klimaatadaptatie beter een plek te geven. Voor de inrichting van de buitenruimte betekent dat een andere balans tussen enerzijds de ruimte voor de auto en anderzijds de ruimte voor verblijf, voetgangers, fietsers, groen en water. De grote overcapaciteit van parkeerplaatsen in het centrum (op het drukste moment gemeten is 50% van de parkeerplaatsen ongebruikt[5]) biedt daarbij een unieke kans.

Ook zijn er in de Centrumvisie verschillende ontwikkellocaties aangewezen. Het is de wens om deze locaties te gebruiken om het centrum beter in balans te brengen. De ontwikkellocaties hebben in dit bestemmingsplan allemaal een wijzigingsbevoegdheid, deze wijzigingsbevoegdheden zijn vormgegeven op basis van de gewenste toekomstige ontwikkelingen. In de juridische planopzet (H5) zal nader ingegaan worden op de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden. Met alle bovengenoemde acties kan het centrum weer dé ontmoetingsplek van Opmeer worden. Dit zal in dit hoofdstuk worden uitgewerkt. Voor een uitgebreidere uitwerking van de visie op het centrumgebied, wordt verwezen naar de Centrumvisie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2023.

3.1 Ruimtelijke structuur

Het centrumgebied van Opmeer-Spanbroek vindt zijn oorsprong in de kruising van een waterweg (de Ringvaart) en een belangrijke route over land, de noord-zuidverbinding Breestraat/'t Wuiver. Op het knooppunt van deze routes heeft zich met name bedrijvigheid gevestigd op enige afstand van het oude dorpscentrum van de kern Spanbroek (historisch gemeentehuisje en kerk). De Ringvaart is direct ten oosten van het Wuiver in de naoorlogse periode gedempt. In het huidige straatbeeld zijn nog enkele delen van straatwanden herkenbaar als kleinschalige - van oorsprong 19e-eeuwse - onderdelen van het dorpsweefsel. Karakteristiek is daarbij de kleine schaal van de bebouwing met één of twee bouwlagen met kap. Aantrekkelijk is de 19e-eeuwse boerderij, waarin de bibliotheek is gevestigd en de twee andere stolpen in de nabijheid van de bibliotheek.

Aan het Wuiver is het straatbeeld in grote lijnen bepaald in de naoorlogse periode. In zuidelijke richting, voorbij de Herenweg, is het straatbeeld van het oorspronkelijke dorpslint nog wel herkenbaar en treffen we nog veel vooroorlogse bebouwing aan in een open bebouwingspatroon. Binnen het stratenpatroon van het huidige centrum treffen we binnen het plangebied nog de volgende straten aan:

- de Koninginneweg: deze leidt vanuit het centrum in westelijke richting;
- de Herenweg: dit betreft een zijweg van het Wuiver;
- de Gruttostraat: deze straat is in tegenstelling tot beide voorgaande straten een relatief jonge toevoeging aan het stratenpatroon van de dorpskern van Opmeer/Spanbroek.

[5] De volledige verkeersonderbouwing is opgenomen in de onderliggende Centrumvisie en is opgesteld door Movares

3.2 Centrumfunctie

Het centrum van Opmeer-Spanbroek is te typeren als een boodschappen-plus centrum. Dat betekent een solide basis als boodschappencentrum, met een ‘plus’ aan niet-dagelijkse winkels, horeca en dienstverleners. In dit type centra wordt de boodschappenfunctie belangrijker en neemt tegelijkertijd het niet-dagelijks winkelaanbod af (o.a. door online verkoop).

Ook voor centrum Opmeer-Spanbroek wordt de boodschappenfunctie relevanter met de (mogelijke) komst van een extra supermarkt. Er is blijvende aandacht nodig voor de basisvoorwaarden voor een goed boodschappencentrum. Denk vanuit het oogpunt van gemak, snelheid en comfort, bijvoorbeeld aan goede en (gratis) parkeervoorziening.

Het niet-dagelijks winkelaanbod krimpt ook in centrum Opmeer-Spanbroek. Echter, uit een marktanalyse uitgevoerd door BRO is gebleken dat dit is niet zorgwekkend is. Wel is het nodig om het centrum compacter te maken. Het centrum moet ook een aantrekkelijk verblijfsklimaat hebben. Denk hierbij aan een fraaie (groene) openbare ruimte, herkenbare ontmoetingspleinen, passend straatmeubilair en eventueel aangevuld met fraaie horeca. Daarnaast is uiteraard ook de sterkte van de eigen ondernemers relevant. Service en persoonlijke aandacht zijn essentieel voor de gunfactor (#kooplokaal). Blijvende aandacht voor kwaliteit, speciale acties en evenementen is nodig. Qua perspectief heeft het centrum van Opmeer-Spanbroek een redelijke tot goede uitgangspositie. Het inwonertal (consumentendraagvlak) van de eigen gemeente zal naar verwachting groeien de komende jaren. Dit komt onder andere door de realisatie van de woonwijk Hoogwoud-Oost, de afbouw van de ontwikkeling Heerenweide aan de oostzijde van de gemeente, maar ook door potentiële nieuwe woningbouw in centrum Opmeer-Spanbroek. Ook is het voorzieningenaanbod de afgelopen jaren redelijk stabiel, wordt het centrum prima beoordeeld en is de leegstand beperkt.

3.3 Mobiliteit

Binnen het gehele centrum is de auto te gast en geldt een 30km/u snelheidsregime en blauwe zone. De fiets heeft geen eigen plek en komt af en toe in de knel. Als het Kindcentrum in gebruik genomen wordt zal er bovendien dagelijks een stroom kinderen vanuit Opmeer door het centrum zijn weg zoeken naar de school en terug. Gedacht kan worden aan een shared-space inrichting (inclusief een vrij liggende fietsroute) waarbij autobereikbaarheid in balans is met groen, water, voetgangers en fietsers. Bij shared-space past een snelheidsregime van 15 km/u (i.p.v. huidige 30 km/u). De enorme overcapaciteit van parkeerplaatsen van 50% (over alle parkeerplaatsen tezamen) biedt kansen om dit beter in balans te krijgen. De parkeerterreinen achter de winkelstraat dienen via logische, korte en prettige looproutes optimaal verbonden te worden met het winkelgebied. Door het vergroenen van parkeerterreinen en het combineren met zonnepanelen worden de parkeerterreinen een meerwaarde voor het centrum. Ditzelfde geldt voor de platte daken van de grootschalige complexen in het centrum. Zo worden ook deze onderbenutte ruimte beter gebruikt ter bevordering van natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en energieopwekking. Met duidelijke centrumentrees wordt voor automobilisten duidelijk gemaakt dat ze te gast zijn in het centrum en dat het gedrag en snelheid aangepast dient te worden. Dat draagt bij aan de beleving en veiligheid van het centrum.

3.4 Herontwikkelingen

Met aanstaande herontwikkelingen in het centrum met onder meer het Koenisterrein, het voormalige bankgebouw en Herenweg verschuift het zwaartepunt van het dorpscentrum naar het kruispunt Koninginneweg-Wuiver. Het biedt kans om het centrum compacter te maken waarbij leegstand wordt aangepakt en nieuwe woningbouw meer levendigheid aan het centrum geeft. Bij herontwikkeling dient het behoud en versterking

van het dorpskarakter als uitgangspunt genomen te worden. Verdere uitgangspunten en richtlijnen van ontwikkellocaties dient nader te worden uitgewerkt.

Nieuwe centrumstructuur met linten en ontmoetingsplekken
Met een nieuwe centrumstructuur van linten en ontmoetingsplekken krijgt het centrum van Opmeer een duidelijke hoofdstructuur. Het rode lint, het blauwe lint en het groene lint vormen de structuurdragers. De schakelpunten waar de linten samenkomen vormen de ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers. Elk lint en elke ontmoetingsplek heeft zijn eigen identiteit.

Historische dorpslinten met hoogwaardige beeldkwaliteit
Het blauwe lint en het rode lint vormen tegelijkertijd de historische dorpslinten. Deze historische dorpslinten zijn cultuurhistorisch waardevol en vormen de kwaliteitsdragers van het centrum. Ze borgen de identiteit van Opmeer. De historische dorpslinten worden gekenmerkt door kleinschalige individuele panden en gevels die het dorpskarakter bewaken. Dat betekent dat de kleinschalige individuele panden en gevels als geheel beeldbepalend zijn voor het dorpskarakter van de historische dorpslinten. Hier staat een hoogwaardige beleving van de identiteit van Opmeer centraal die zo veel mogelijk behouden dient te worden voor in de toekomst. Voor bestaande beeldbepalende panden van de dorpslinten geldt dat deze zo veel mogelijk dienen te worden behouden en om de beeldkwaliteit te verbeteren door het opknappen van de gevels. Voor nieuwbouw aan de historische dorpslinten - met name rondom het kruispunt Koninginneweg-Wuiver waar 2 historische dorpslinten samenkomen – geldt dat de architectuur dient aan te sluiten bij het agrarische dorpskarakter van Opmeer, met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Op die manier staat er een eenheid in het centrum.

Blauwe lint (Koninginneweg, Lindengracht en Waterkant)
Het blauwe lint is onderdeel van de historische dorpslinten waar een hoogwaardige beeldkwaliteit voor bebouwing centraal staat. Voor de buitenruimte ligt in het blauwe lint de kans om de watergang de Wijzend terug te brengen in het straatbeeld. Het dorpscentrum is ooit ontstaan aan deze historische watergang. Doordat de Wijzend nu ondergronds ligt is een van de belangrijkste cultuurhistorische identiteitsdragers van Opmeer verdwenen. Met het herstellen van de Wijzend krijgt het centrum weer zijn identiteitsdrager terug.

Rode lint (Breestraat, Koninginneweg en Wuiver)
Het rode lint is ook onderdeel van de historische dorpslinten waar een hoogwaardige beeldkwaliteit voor bebouwing centraal staat. Het noordelijke deel – Breestraat en stukje Koninginneweg – van het rode lint omvat het historisch centrum en heeft een kleinschalig karakter en het zuidelijke deel – de Wuiver – vormt de winkelstraat en heeft deels een grootschalig karakter. Voor het noordelijke deel ligt de opgave om het kleinschalige dorpskarakter zo veel mogelijk te behouden, zoals hiervoor beschreven. Voor de buitenruimte in de Wuiver ligt de kans om de winkelstraat in te richten met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen zodat het een aantrekkelijke winkelstraat wordt met een veilig en gezond verblijfsklimaat.

Groene lint (Gruttostraat en Kievitstraat)
Het groene lint vormt de verbinding van de winkelstraat naar de groenblauwe zone langs het HOSV-terrein. Gestreefd wordt om in de toekomst groenstructuur hier te versterken.

Ontmoetingsplek Burgemeester de Leeuwplein
Het Burgemeester de Leeuwplein vormt de samenkomst van het groene lint en het rode lint. Ook is dit de samenkomst van de winkelstraat en de uitlopers van de winkelstraat. Het is een plein dat onder bewoners

gewaardeerd wordt. Kansen liggen hier om de verblijfskwaliteit te versterken door de pleinruimte te vergroten (van gevel tot gevel), meer groen en bomen toe te voegen en de horeca rondom te intensiveren.

Ontmoetingsplek kruispunt Koninginneweg-Wuiver
Het kruispunt Koninginneweg-Wuiver vormt de samenkomst van het blauwe lint en het rode lint. Ook is dit de samenkomst van de winkelstraat, het (toekomstige) water, het historisch centrum en de ontwikkellocaties Koenisterrein en het bankgebouw. Met aanstaande herontwikkelingen van het Koenisterrein en het voormalige bankgebouw verschuift het zwaartepunt van het dorpscentrum naar dit kruispunt. Daarmee wordt dit de belangrijkste ontmoetingsplek van het centrum van Opmeer. Daarom is deze plek het meest vanzelfsprekend voor een maatschappelijke of culturele invulling waar mensen samen kunnen komen, zoals een dorpshuis. Door de strategische locatie is de functionaliteit en beeldkwaliteit van nieuwbouw op deze locatie essentieel. Het toekomstige hoekgebouw dient aan te sluiten bij het dorpskarakter, het water en vormt met een levendige plint en 2-zijdige oriëntatie een verbinding tussen het oude centrum en de winkelstraat.

3.5 Beeldkwaliteitsplan

Om de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van het centrum te borgen dient de openbare ruimte daarop afgestemd te worden. Daarbij vormt de eenheid van het centrum-gebied als belangrijk uitgangspunt. Beeldkwaliteitsrichtlijnen op de openbare ruimte gelden voor het gehele plangebied. Op die manier is de openbare ruimte de verbinder van de deelgebieden en zorgt het voor een duidelijke herkenbaarheid van het centrumgebied en een samenhangend geheel.

Met een centrumhuisstijl in zowel bestrating als voor de beeldkwaliteit van bestaande gebouwen, (winkel)gevels en nieuwbouw wordt de beeldkwaliteit, herkenbaarheid en eenheid van het centrum versterkt. Dit aspect dient nader uitgewerkt te worden.

4 Milieu en waarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Plangebied
In het centrumgebied worden wonen, detailhandel, horeca en andere voorzieningen met elkaar gecombineerd. Het gebied is vanwege de erin voorkomende activiteiten levendig en het geluidsniveau is er vanzelf hoger dan in gebieden waarin alleen de woonfunctie voorkomt. Dit is zowel in de huidige als in de beoogde situatie het geval.

Door uitvoering van maatregelen in het kader van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is de geluidskwaliteit in het centrum verbeterd. Een van de maatregelen is het herinrichten van de wegen ter bevordering van voetgangers en fietsers. Er wordt in het centrum ingezet op een ‘shared space’ inrichting, waarbij de auto te gast is en een maximale snelheid van 15 km/u geldt. Derhalve is niet aannemelijk dat sprake wordt van een ontoelaatbare geluidsbelasting op de huidige en de te projecteren woningen.

Ter voorkoming van excessieve en structurele geluidshinder vinden met enige regelmaat geluidscontroles plaats en wordt met ondernemers overleg gepleegd over inspanningen op dit gebied.

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied
De gemeente Opmeer heeft beleid ontwikkeld voor externe veiligheid. Dit beleid is opgenomen in de “Beleidsvisie Fysieke Leefomgeving 2020 - 2023”. Dit beleid is de basis voor de programmatische en integrale uitvoering van de wettelijke taken op het gebied van het omgevingsrecht en richt zich op de fysieke leefomgeving van de gemeente Opmeer.

Op de navolgende uitsnede uit de risicokaart (figuur 4.1) is weergegeven welke risicovolle objecten zich binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

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).

Over de N241 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats en is op circa 200 meter van het centrum gelegen. Bij het tankstation langs de N241 (op circa 200 meter afstand) wordt LPG verkocht. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) heeft een advies opgesteld (d.d. 10 mei 2023) met betrekking tot deze risicobron. Dit advies luidt als volgt:

“De frequentie van transport van gevaarlijke stoffen over de N241 is laag. Gelet op de bedrijvigheid in een ruime afstand rondom Opmeer-Spanbroek zullen brandstoffen voor de mobiliteit de grootste omvang (massa) vertegenwoordigen. LPG (transport) kan door een ongeval de grootste effect afstanden veroorzaken. Personen in gebouwen zijn op een afstand van meer dan 200 m goed beschermd bij een ongeval met LPG. Op deze afstand zijn alleen gevaarlijke stoffen scenario’s van invloed als een stof zeer toxisch is. De kans op een dergelijk ongeval is uiterst klein en de handelwijze is dan het uitzetten van mechanische ventilatie en sluiten van ramen en deuren. Externe veiligheid is dan ook niet van invloed op de bestrijdbaarheid binnen het plangebied tijdens en na de transformatie.”

Er is een beknopte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Tevens dient de brandweer betrokken te worden bij de verdere uitwerking van de wijzigingsgebieden voor het bouwen van nieuwe woningen, gezien de transformatie van een object naar woningbouw andere risico’s voor toekomstige bewoners kent.

De Rijksweg A7, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is op een afstand van meer dan 5 km van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de invloedsfeer van deze transportroute voor gevaarlijke stoffen.

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 belemmeringenstrook rond de buisleidingen gehanteerd die moet worden vastgelegd in de bestemmingsplannen. Binnen de gemeente Opmeer bevinden zich 5 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie, zie figuur 4.1. Eén van die trasportleidingen (W-574-07) ligt op circa 350 m afstand van het plangebied, langs de Pade. Daarmee ligt plangebied ligt niet binnen de veiligheidszone en belemmeringsstrook van deze leiding. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Tabel 4.1: Aardgasleiding

Beheerder	Leidingnummer	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand [m] 1%-letaliteit	Afstand [m] 100%-letaliteit
Gasunie Transport services	A-620	24,02	79.90	330	150
Gasunie Grid Services	W-574-07	6.61	40,00	100	50
Gasunie Transport services	A-566	35,98	67,50	470	190
Gasunie Transport services	A-550	35,98	66,20	470	190
Gasunie Transport services	A-551	42.01	66,20	490	190

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met gevaarlijke stoffen (Bevi-inrichtingen). Er bevinden zich wel enkele bedrijven met overige risicovolle activiteiten in het plangebied:

- In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied het mengvoerbedrijf Koenis aan de Koninginneweg 85. Het betreft hier een opslag van verpakte gevaarlijke stoffen, dat niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Daarmee vormt deze inrichting geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Hoe dan ook is dit een type bedrijf dat niet binnen een centrumgebied thuishoort. Het bedrijf zal daarom het centrum van Opmeer verlaten en zich elders vestigen. De vrijgekomen gronden zullen worden herontwikkeld, zoals reeds is uitgewerkt in hoofdstuk 3.5.
- Fietsvoordeelshop, gelegen aan de Koninginneweg 99, heeft minder dan 10 ton consumentenvuurwerk in opslag. Opslagen van minder dan 10 ton hebben geen beperkingen in de zin van een goed woon- en leefklimaat als de veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Het uitgangspunt bij het bedrijf is dat de veiligheidsafstanden ten gevolge van de opslag van consumentenvuurwerk volledig binnen het eigen perceel blijven.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een mogelijke toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Bestrijdbaarheid
In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het plangebied is goed bereikbaar doordat de belangrijke verkeeraders Koninginneweg-Lindengracht en Breedstraat-Wuiver door het centrumgebied heen gaan. Het plan is daarmee voldoende bereikbaar en voorziet in voldoende vluchtmogelijkheden. Voor een adequate bestrijding is het van belang dat er voldoende mogelijkheden tot waterwinning in de nabijheid van het woongebouw aanwezig zijn. Het toetsingskader hiervoor is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021.

Objecten zijn (nog) niet getoetst op de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit. De VR NHN adviseert het betrekken van de brandweer bij de verdere uitwerking van de wijzigingsmogelijkheden zodat er inzichtelijk lam worden gemaakt met welke (on)mogelijkheden de brandweer te maken kan krijgen bij de bestrijdbaarheid van een brand en de impact voor de omgeving.

Zelfredzaamheid
Blootstelling aan een toxisch gas en vloeistof is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas of vloeistof en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Goed geïsoleerde gebouwen bieden een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG[6].

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

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

[6] VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009

Tabel 4.2: Richtafstanden VNG

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk en rustig buiten gebied	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Het plangebied

De planlocatie kan worden getypeerd als een gemengd gebied[7], immers er is sprake van wonen en bedrijvigheid naast elkaar. Conform deze systematiek vallen de in het centrumplan voorkomende functies onder de categorieën A en B. Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. In tabel 4.2 worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

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

Uit een quickscan is gebleken dat de meeste aanwezige bedrijven binnen het plangebied zich goed verhouden tot een gemengd centrumgebied c.q. veroorzaken geen hinder voor de aanwezige woningen. Onderstaande bedrijven vragen om nadere toelichting:

Fietsvoordeelshop, Koninginneweg 99

Fietsvoordeelshop heeft consumentenvuurwerk in opslag en is daarmee aangewezen als type B bedrijf. Type B activiteiten zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Aan beide zijde van het bedrijf is de bestemming wonen en zijn woningen aanwezig. De verwachting dat er bij de woningen in de nabijheid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (indien er in de huidige situatie niets wijzigt).

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

Albert Heijn Supermarkt, Wuiver 4-6
De Albert Heijn valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is aangewezen als type B bedrijf. Aandacht moeten worden besteed aan de los- en laad activiteiten, koelinstallaties en parkeerplaats. Deze kunnen geluidsoverlast bezorgen.

Slagerij 't Wuiver, Wuiver 12
De slagerij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is aangewezen als type A bedrijf (wellicht als type B). Type A activiteiten zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De verwachting is dat er bij de woningen in de nabijheid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (indien er in de huidige situatie niets wijzigt).

Mengvoederbedrijf Koenis, Koninginneweg 85
Een uitzondering vormt het mengvoederbedrijf Koenis, waaraan de milieucategorie 4.1 is toebedeeld. Dit bedrijf hoort in principe niet thuis in een gemengd gebied. De richtafstand van een bedrijf met milieucategorie 4.1 tot een gemengd gebied is 100 meter. Dit betekent dat binnen 100 meter van de grens van de bestemming geen nieuwe woningen of andere gevoelige bestemmingen mogen worden gevestigd. In de huidige situatie zijn al meerdere woningen en overige geluidsgevoelige bestemmingen gevestigd binnen de afstand van 100 meter van de bestemming c.q. bedrijfsbebouwing. Het bedrijf heeft in het verleden aanpassingen gedaan in gebouwen en bedrijfsvoering, waardoor zich weinig problemen voordoen in de huidige situatie. Het betekent echter wel dat de locatie feitelijk 'op slot zit' waar het gaat om uitbreidingsruimte. Er zijn concrete plannen om Koenis Mengvoer elders te laten vestigen. In de toekomst zal het bedrijf geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen.

Conclusie
Wanneer er nieuwe woningen in buurt van de supermarkt worden gerealiseerd, dient een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' geen verdere belemmeringen vormen voor ontwikkelingen in het centrum van Opmeer-Spanbroek.

4.5 Geur

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Plangebied
De beoogde functie is, evenals de huidige bestemming, geurgevoelig. In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen. De mengvoederfabriek Koenis, die in de huidige situatie binnen het plangebied is

gelegen, zal verhuizen naar een andere locatie buiten het centrum van Opmeer. Daarmee vormt de fabriek geen belemmeringen meer op het gebied van geur. Gesteld kan worden dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen ten aanzien van geur vanuit veehouderijen. Voor het onderdeel ‘geurindustrie’ wordt verwezen naar de paragraaf ‘bedrijven en milieuzonering’.

Conclusie
Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits het bedrijf Koenis verhuist naar een locatie buiten het plangebied. Het bestemmingsplan faciliteert dit door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

4.6 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

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

Plangebied
Ontwikkelingen worden via een wijzigingsplan gerealiseerd. In dat geval dient een individuele watertoets doorlopen te worden. Daarnaast is het voornemen om de waterloop Wijzend weer aan het oppervlak te brengen. Deze ligt momenteel grotendeels overkluisd in het gebied. Deze ontwikkeling heeft een positieve werking ten aanzien van watercompensatie in de vorm van open water. Daarnaast wordt de grote mate van verharding in het centrumgebied aangepakt. Er wordt ingezet in de realisatie van meer oppervlakte groen. Dit zal bijdragen aan een vergroting van de klimaatbestendigheid en het voorkomen van hittestress binnen het centrum van Opmeer-Spanbroek.

Conclusie
Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan plaatsvinden voldoen aan de eisen zoals gesteld in de watertoets.

4.7 Bodemkwaliteit

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.

Doorwerking plangebied
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is het plangebied ingedeeld in deelgebied B2/O2, “Wonen voor 1980”. De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoek blijkt dat matige tot sterk verontreinigingen met zware metalen en PAK’s voorkomen. Verder blijkt binnen het gebied diverse olietanks aanwezig waren. Deze tanks zijn grotendeels gesaneerd. Bij het saneren van deze tanks is in sommige gevallen sterke verontreinigingen met olie aangetroffen.

In het historisch bodembestand is vermeld dat binnen het plangebied bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden zoals autoplaatwerkerij annex -spuiterij, binnenvaartbedrijf, kunststofproducten industrie, schildersbedrijf, timmerfabriek, zeefdrukkerij en benzinetankstation. Deze (voormalige) bedrijven kunnen binnen het plangebied ook verontreinigingen hebben veroorzaakt.

Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Ontwikkelingen worden via een wijzigingsplan gerealiseerd. In dat geval dient een individueel bodemonderzoek doorlopen te worden. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. Er dient vastgesteld te worden dat op de locatie geen sprake is van bodemverontreiniging.

Conclusie
Het aspect “bodem” kan een belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Gezien de huidige bodemkwaliteit is voor nieuwe ontwikkelingen een bodemonderzoek meestal noodzakelijk. Afhankelijk van de resultaten van een dergelijk bodemonderzoek kan dat in sommige gevallen resulteren in het saneren van verontreinigingen alvorens de nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd.

4.8 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet milieubeheer is onder meer het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

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 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) 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).

Plangebied

Herontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden kunnen alleen via een wijzigingsplan worden gerealiseerd. In het wijzigingsplan moet worden getoetst of het plan als NIBM kan doorgaan zonder dat er extra maatregelen getroffen moeten worden. Daarnaast moet worden getoetst of het gebied voldoet aan de luchtkwaliteitseisen die staan beschreven in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan plaatsvinden aantoonbaar NIBM en voldoen aan de lichtkwaliteitseisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.
Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.
Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

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. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. 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 Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming 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.

Stikstofdepositie
Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie. Vanaf november 2022 is de vrijstelling die gold voor stikstofuitstoot tijdens de sloop-, bouw- en aanlegfase van een ruimtelijk initiatief niet juridisch geldig verklaard. Zowel een stikstofberekening van de gebruiksfase als de bouwfase is noodzakelijk.

4.9.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden
Wettelijke gebiedsbescherming
De ligging van het plangebied bepaalt of het plangebied binnen de invloedssfeer valt van een wettelijk beschermd natuurgebied, d.w.z. een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Dit is sterk afhankelijk van de fysieke afstand en de aard en omvang van de ontwikkelingen. Vaak geldt 'hoe groter het project, hoe groter de invloedssfeer' maar dit kan ook door andere factoren beïnvloed worden. Met name hydrologische veranderingen en atmosferische deposities (bv. ammoniakuitstoot) kunnen op grotere afstand invloed uitoefenen.

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of bestaande Natuurmonumenten). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied bevindt zich op meer dan 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

Planologische gebiedsbescherming
Op ongeveer 1 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich een ecologische verbindingszone. Deze maakt deel uit van Natuurnetwerk van Noord-Holland (voormalige Provinciale EHS). De beoogde ingrepen vinden echter plaats in bebouwd gebied, waar al veel verstoring aanwezig is. Negatieve effecten op het gebied zijn in deze situatie niet te verwachten.

Soortenbescherming
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten conform de geldende wetgeving. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Conclusie
Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan plaatsvinden niet bijdragen aan extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en voldoen aan de eisen op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Hiervoor dient bij toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een stikstofdepositie onderzoek en een ecologieonderzoek uit te worden gevoerd.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Wetgeving en beleid

Rijksbeleid
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zijn overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht is geworden.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2050

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie NH2050'. Archeologie is daarin aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Op het gebied van leefomgevingskwaliteit wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de effecten op de ondergrond mee moeten worden geworden. Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk worden beschermd. (Inter-)nationale regels ter bescherming van archeologische waarden zijn hierbij de randvoorwaarden. Daarnaast wordt gesteld dat het voor de leefomgevingskwaliteit het essentieel is de waarden en karakteristieken van landschap en cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen.

Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018[8] (Leidraad) (d.d. 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De provincie Noord-Holland heeft 20 ensembles van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied Centrum Opmeer-Spanbroek ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland midden. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht.

Er zijn drie kernwaarden opgesteld door de provincie voor West-Friesland Midden:

- **de landschappelijke karakteristiek**: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen;
- **openheid en ruimtebeleving**: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten;
- **de ruimtelijke dragers**: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken, maar ook aan stolpboerderijen.

De stolpboerderijen zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollands landschap. Van de ca. 5000 stolpen die nog aanwezig zijn in Noord-Holland zijn er 400 beschermd (anno 2009). Het aantal historische stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af. In de gemeente Opmeer is de stolpboerderij een zeer karakteristiek bebouwingstype.

[8] Provincie Noord-Holland, 2018. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/west-friesland-midden).

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de ‘geest’ van het Verdrag van Malta.

Gemeentelijk beleid

Nota uiterlijk van bouwwerken

In hoofdstuk 2.6.7 is de nota van bouwwerken reeds uitgewerkt en gekoppeld aan het plangebied. Het centrum van Opmeer-Spanbroek bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als de indeling ‘centrum’ en het beoordelingsniveau ‘Bijzonder’. Het welstandstoezicht in dit gebied is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied.

Gemeentelijke verordening en beleidskaart

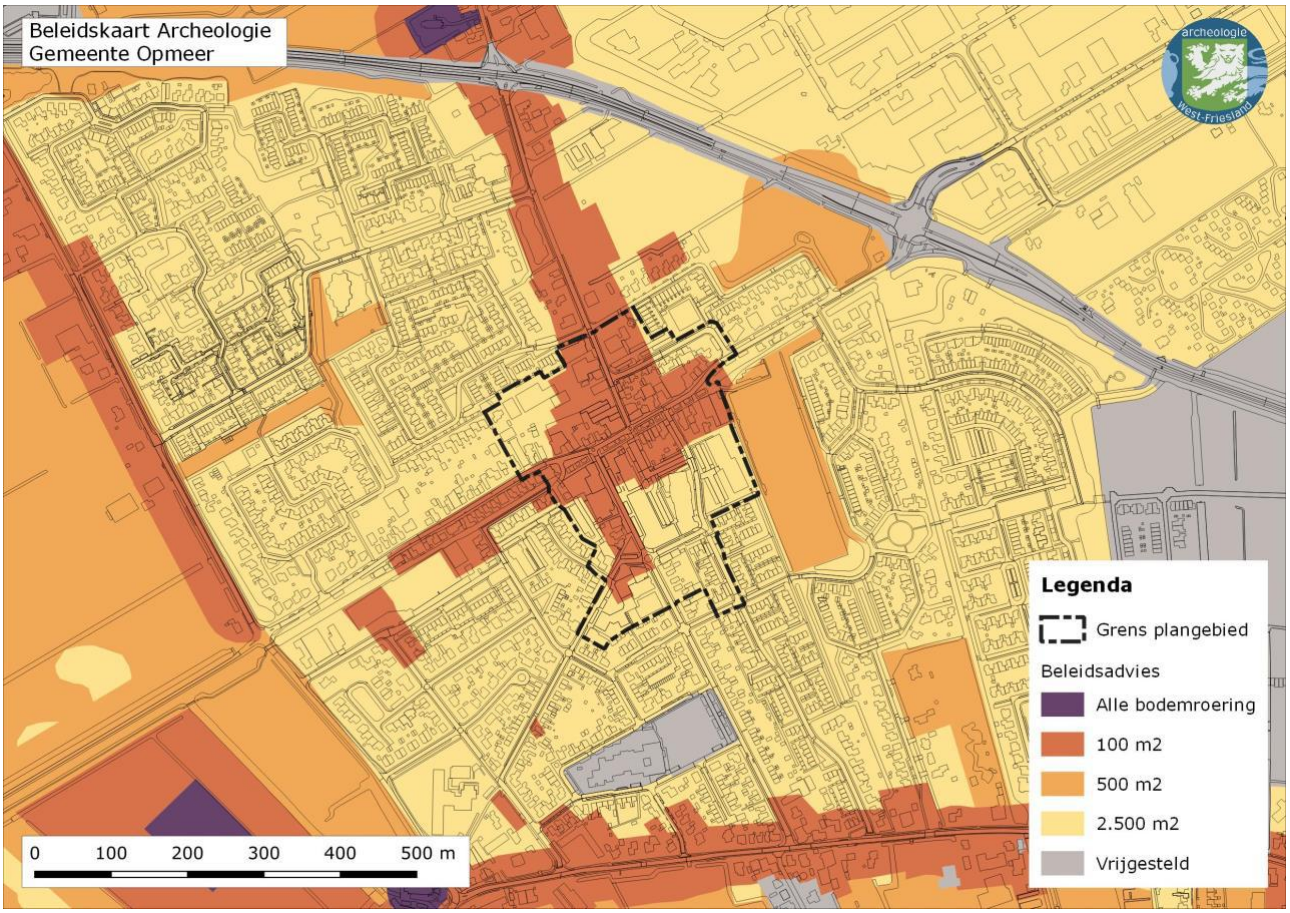
In 2010 is door de gemeenteraad van Opmeer de Erfgoedverordening met de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. De archeologische kaart is in 2008 vervaardigd door de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland. De beleidsadvieskaart is in 2012 op details gewijzigd[9]. Dit betrof de begrenzing van Rijks- en Provinciaal Monumenten, en het vrijgegeven van reeds opgegraven terreinen.

De tien jaar oude beleidskaart die als basis voor voorgaande bestemmingsplannen heeft gediend, was aan vernieuwing toe. Op basis van de huidige kennis is in 2018 een meer toegespitste beleidskaart opgesteld, waarin de meest recente gegevens zijn verwerkt. Deze nieuwe beleidskaart dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen te worden gehanteerd. Op de beleidskaart is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn de archeologische verwachtingen overgenomen van de IKAW. Dit is niet gewijzigd ten opzichte van de kaart uit 2008.

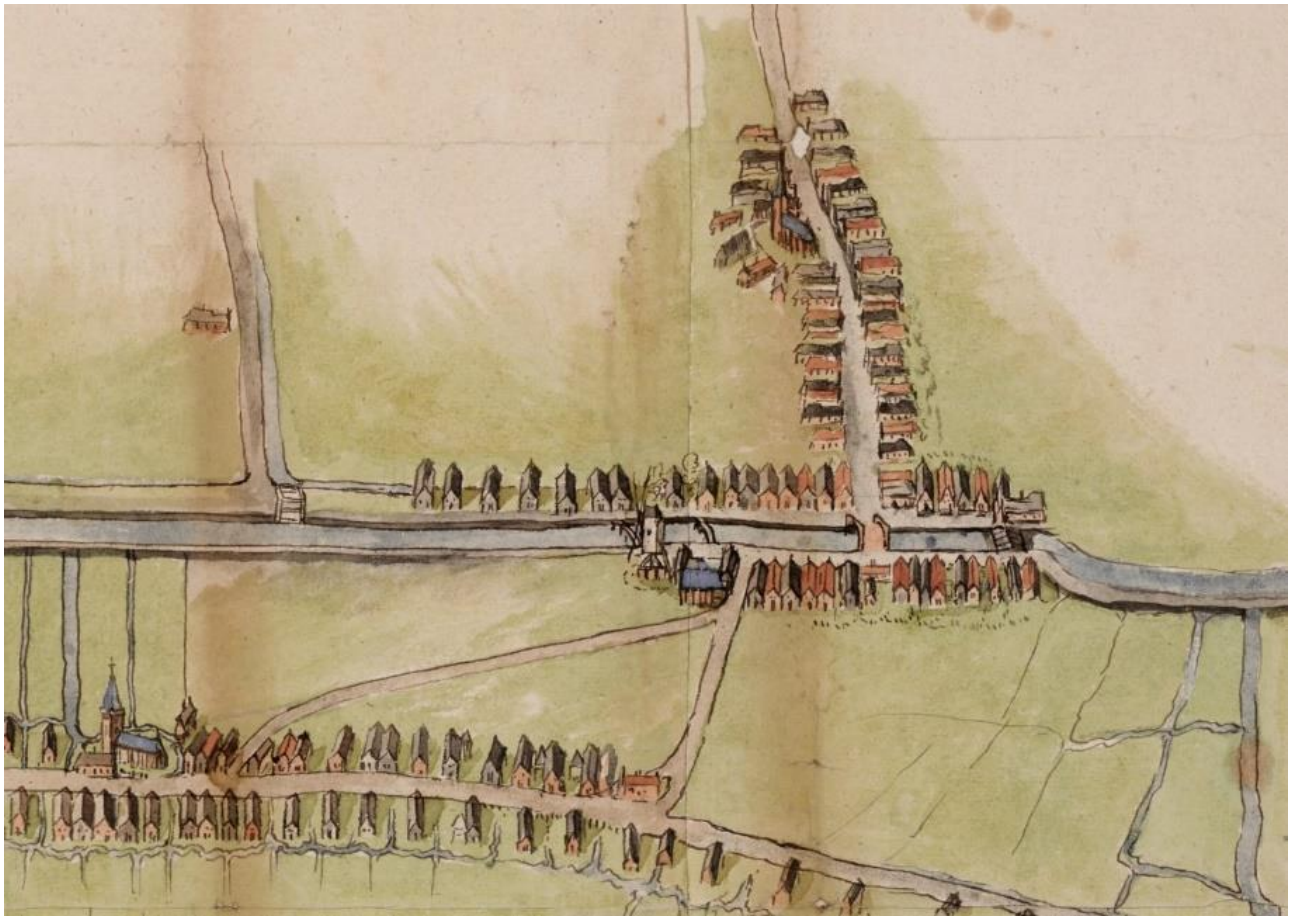
In 2023 wordt voor de gemeente Opmeer een nieuwe Erfgoedverordening opgesteld, waar de beleidskaart archeologie wederom deel van zal uitmaken. Hiertoe wordt een update van de kaart vervaardigd waarin ook de sinds 2018 vrijgegeven terreinen zijn verwerkt.

[9] Gemeente Opmeer, 2012. Beleidskaart Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012).

Ten behoeve van de verbeelding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beleidskaart archeologie (vastgesteld in 2010, geactualiseerd in 2018 en bijgewerkt tot april 2023). In de navolgende afbeelding is de archeologische beleidskaart weergegeven, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Opmeer.

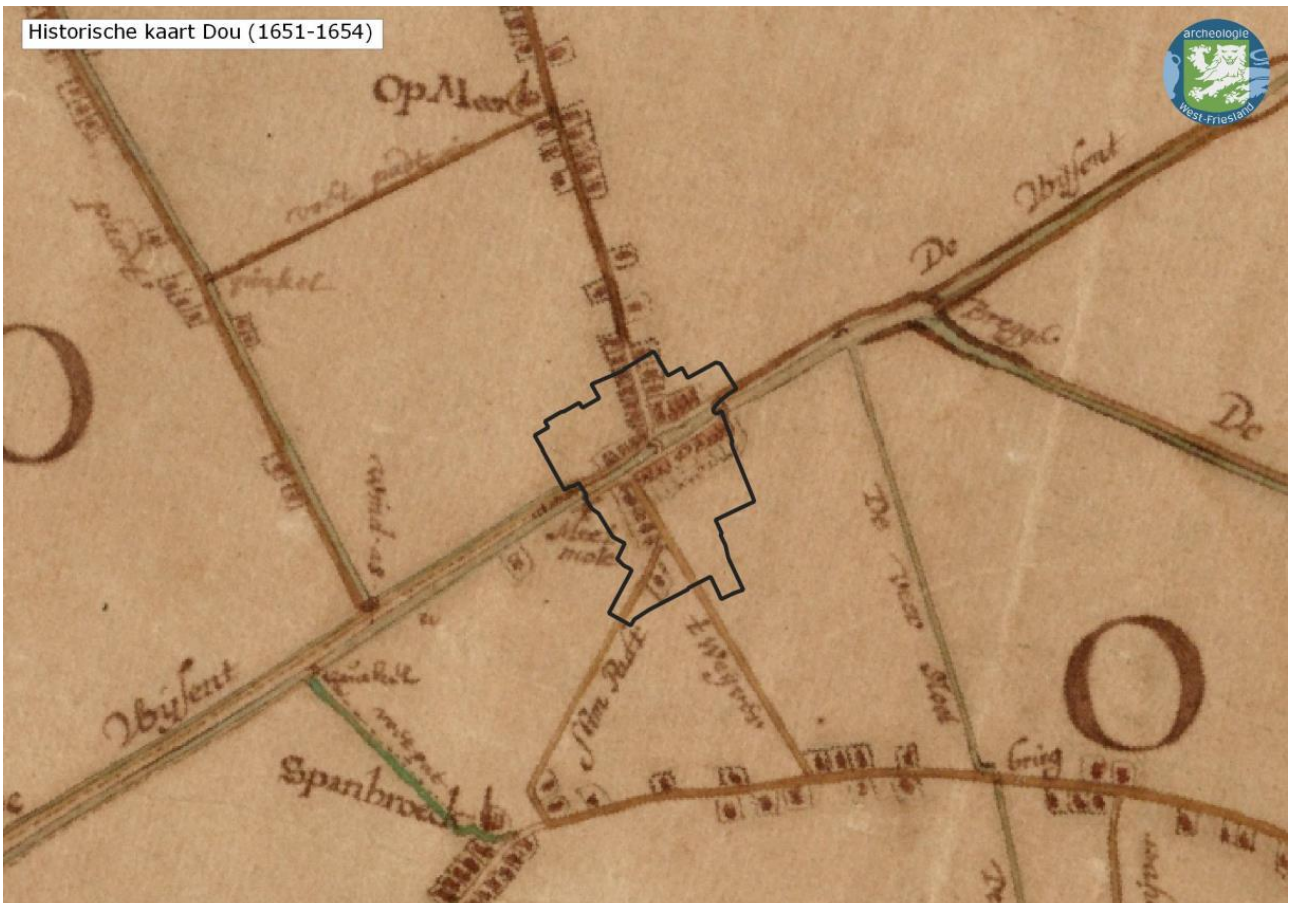


Figuur 4.3 Op deze kaart van Opmeer uit 1590-1591 is zichtbaar waar de oudste bewoning zich waarschijnlijk concentreerde (Collectie Westfries Archief)

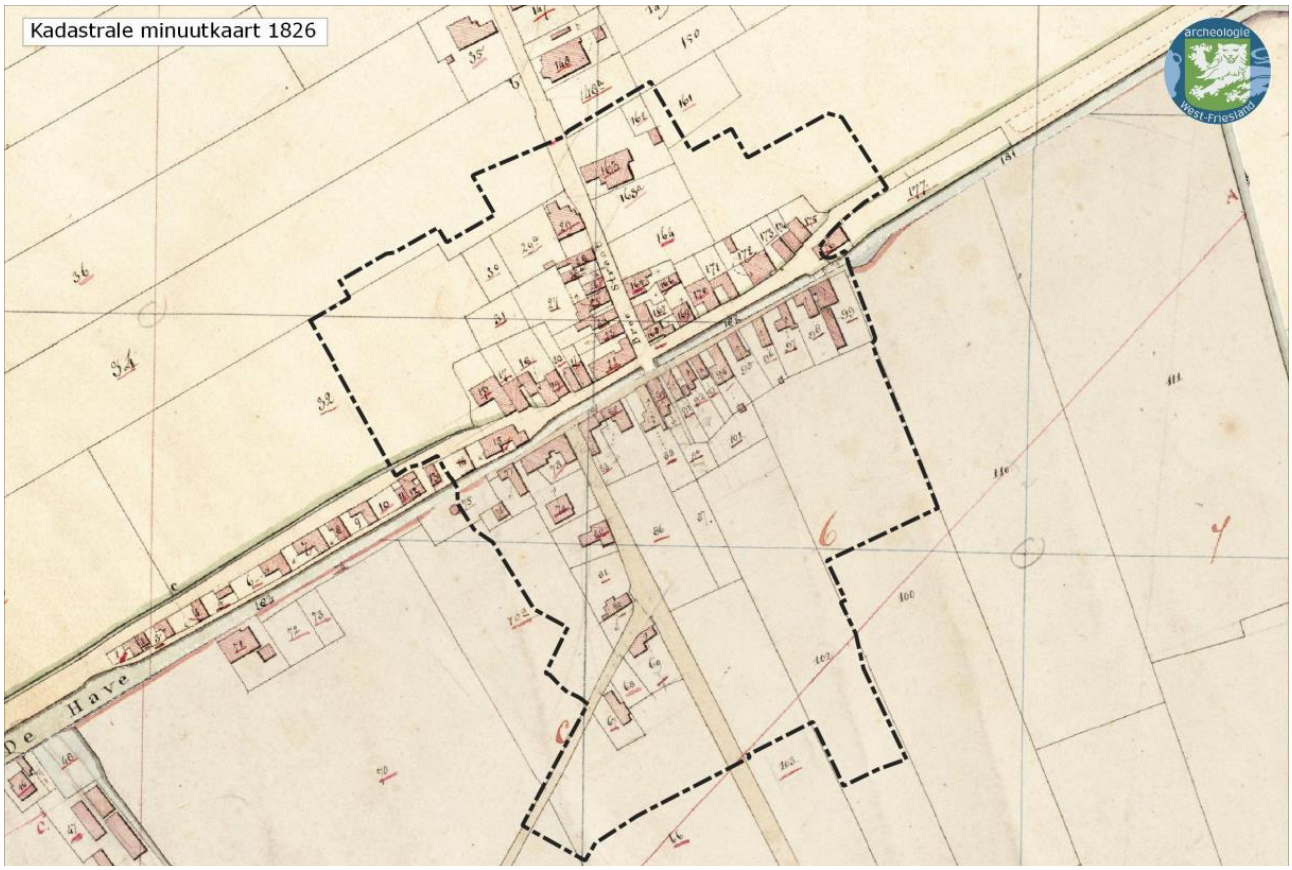
4.10.2 Archeologische en historisch-geografische waarden in het plangebied

Opmeer bevindt zich aan het uiteinde van een lange ontginningsas die vanaf de Westfriese Omringdijk in het noorden (Zuiderzeestraat), via Aartswoud (Schoolstraat) en Hoogwoud (Herenweg) naar Opmeer (Middelweg-Breestraat) loopt. Dergelijke lineaire nederzettingen zijn kenmerkend voor het Westfriese landschap. De lineaire nederzetting Aartswoud-Opmeer ligt langs een binnenwaterkerende dijk en heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde (WFR 399G). Ook de Breestraat is van hoge historisch-geografische waarde (WFR 181G). Waarschijnlijk is men in de 11de of 12de eeuw langs de dijk (=Herenweg) gaan wonen. Bewoning vond in de vroegste periode plaats op lage terpjes. In Opmeer zijn tot op heden nog geen resten uit deze periode teruggevonden, doordat nog geen opgravingen langs het dorpslint zijn uitgevoerd. In vergelijking met nabijgelegen dorpen zijn uit deze vroegste periode resten van (plaggen)terpen, greppels, waterputten en paalkuilen te verwachten.

Op een bijzondere anonieme kaart van het dorp Opmeer rond 1590 is zichtbaar dat het centrum zich rond het water (de Wijzend) en het ontginningslint naar het noorden concentreerde (figuur 4.3). Onder aan de kaart is het dorpslint van Spanbroek zichtbaar, dat buiten het plangebied valt. Duidelijk zichtbaar binnen het plangebied zijn een standerdmolen en een kerk in het noordelijke dorpslint.



Figuur 4.4 Kaart van Dou uit 1651-1654 (collectie Westfries Archief). Binnen het plangebied (zwart kader, bij benadering) is bewoning zichtbaar.



Figuur 4.5 Kadastrale minuutkaart uit 1826 (bron: beeldbank.cultuureelerfgoed.nl). Hierop is binnen het plangebied (zwarte stippellijn) bewoning zichtbaar.

Op de kaart van Dou is zichtbaar dat rond 1650 nog steeds langs het lint werd gewoond (figuur 4.4). Nog steeds is de standerdmolen (hier aangegeven met “meel mole”) en de kerk in het noorden zichtbaar. De bewoning in Spanbroek in het zuiden illustreert dat in de ca. 60 jaar tussen de kaarten een groot aantal woningen is verdwenen.

De oudste kadastrale minuutkaart van het gebied illustreert dat een groot deel van het plangebied in 1826 nog steeds werd bewoond (figuur 4.5). In de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel staat dat de “Korenmolen” destijds in bezit was van de Weduwe Cornelis. De Wijzend wordt in het westelijke deel van het dorp als “de Have” aangeduid, wat erop wijst dat het dorp een centrumfunctie voor de omgeving vormde, waar goederen (van het land) werden overgeladen of verhandeld.

Op basis van de ontginningsgeschiedenis en het historische kaartmateriaal geldt voor grote delen van het plangebied een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.



Figuur 4.6 Stolpboerderij Breestraat 15 (bron: Lemmens 2012).

In het plangebied bevinden zich enkele beeldbepalende panden (Lemmens 2012[10]). Kenmerkend voor de regio zijn stolpboerderijen. Binnen het plangebied staat één beeldbepalende stolpboerderij op het perceel Breestraat 15 (figuur 4.6). Op de kadastrale minuut uit 1826 is de voorganger, ook een stolpboerderij, zichtbaar. De huidige stolp dateert uit 1878, maar is sterk gerenoveerd. Deze functioneerde vroeger als ge-

[10] Lemmens, M.E.D., 2012. Cultuurhistorisch onderzoek karakteristieke objecten en stolpboerderijen in de gemeente Opmeer, Nijmegen (Monumenten Advies Bureau).

meentehuis en is momenteel in gebruik als bibliotheek. De stolpboerderij heeft een hoge historisch-ruimtelijke waardering gekregen (Beeldbank Boerderijenstichting Noord-Holland[11]). Op de Stolpenwaarderingskaart die in 2021 is gemaakt in opdracht van de Provincie Noord-Holland heeft Breestraat 15 een waardering karakteristiek/beeldbepalend (orde 2) gekregen (Bruinsma et al 2021[12]).

Naast stolpboerderijen staan binnen het plangebied verschillende andere karakteristieke gebouwen. Aan de Koninginneweg staan verschillende markante panden. Op nummer 50 staat een bedrijfspand uit de periode 1900-1925 (figuur 4.7). In het pand was een vervoersbedrijf gevestigd dat motordiensten verzorgde op de Zaanstreek en Amsterdam. Het pand is in hoofdvorm nog origineel, en krijgt een hoge waardering (Lemmens 2012, 52).



Figuur 4.7 Bedrijfspand Koninginneweg 50 (bron: Lemmens 2012).

Iets meer naar het oosten staat nog een karakteristiek pand aan de Koninginneweg 85 (figuur 4.8). Het pand dateert in ieder geval uit de eerste helft van de 19de eeuw, maar mogelijk is de kern nog ouder. Het bakstenen huis heeft een klokgevel, sierankers, rode oudhollandse dakpannen en een hijsluik op de verdieping. Het pand krijgt een hoge waardering (Lemmens 2012, 53).

[11] Boerderijenstichting Noord-Holland, beeldbank (https://www.boerderijenstichting.nl/beeldbank/).
[12] Bruinsma, R., D. van Hoogstraten, J. Mühren, R. Stroomer & S. Commandeur, 2021. Beleidsadvies Noord-Hollandse Stolpenkaart, MOOI Noord-Holland, Alkmaar.



Figuur 4.8 Pand Koninginneweg 85 (bron: Lemmens 2012).



Figuur 4.9 Waterkant 34, 36 en 38 (bron: Lemmens 2012)

In de kern van het plangebied liggen tenslotte nog drie aansluitende markante panden: Waterkant 34, 36 en 38 in Spanbroek (figuur 4.9). De drie middenstandswoningen uit de periode 1900-1930 zijn beeldbepalend vanuit de Breestraat. Nummer 38, met sterke horizontale accenten, is iets jonger dan de woningen 34 en 36 van kort na 1900. Deze twee woningen zijn subtiel gemetseld en hebben een detaillering met vooral ronde vormen. De drie panden krijgen een hoge historisch-ruimtelijke waardering.

Effecten op cultuurhistorische waarden

Alle bovengenoemde panden reflecteren op een eigen manier de cultuurhistorie van het dorp Opmeer-Spanbroek. De panden hebben op basis van het in 2012 uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek een hoge historisch-ruimtelijke waarde gekregen (Lemmens 2012). Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de verschijningsvormen van deze panden te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

Doorwerking archeologisch beleid in het plangebied

Het gemeentelijk archeologisch beleid, zoals beschreven in paragraaf 4.10.1, is in het bestemmingsplan Centrum Opmeer – Spanbroek' doorvertaald. Het bestemmingsplangebied Centrum Opmeer-Spanbroek 2023 kent op de Beleidskaart Archeologie (figuur 4.2) de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 2: (vrijstellingsgrens 100 m²): het betreft hier de historische lintbebouwing van hoge archeologische waarde.
- Waarde - Archeologie 4: (vrijstellingsgrens 2.500 m²): het betreft de uitbreidingswijkenwaar in het verleden geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Opmeer geldt voor deze gebieden een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden wordt in eerste instantie een archeologische quickscan vervaardigd om nut en noodzaak van nader archeologisch onderzoek vast te stellen. Alle beschikbare bronnen en gegevens worden dan bekeken en tegen elkaar afgewogen om te bepalen of archeologische waarden onevenredig worden geschaad en nader onderzoek noodzakelijk is.

Voor de ontwikkellocatie Breestraat 22, 26, 28 (locatie nieuwe supermarkt) is door Archeologie West-Friesland reeds een eerste archeologische quickscan opgesteld in 2020[13]. Geadviseerd is om hier een archeologisch bureauonderzoek en een archeologische opgraving uit te laten voeren voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan plaatsvinden volgens een archeologische quickscan geen negatieve invloed hebben op de archeologische waarden binnen het plangebied en de ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op cultuurhistorische waarden.

[13] Groot, A.S. & S. Gerritsen, 2020. Archeologische Quickscan Breestraat 22, 26, 28, Opmeer, gemeente Opmeer (adviesnummer 20020). Archeologie West-Friesland, Hoorn.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit betekent dat er voor vrijwel het gehele plangebied geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in beginsel overgenomen. Dit geldt niet voor de Koenislocatie, waar een nieuwe ontwikkeling is voorzien en een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wordt verderop toegelicht. Het nieuwe bestemmingsplan heeft de contour van het voorbereidingsbesluit wat is vastgesteld op 9 mei 2022 door de gemeente Opmeer. De delen van het oorspronkelijke bestemmingsplan die geen deel uitmaken van het voorbereidingsbesluit zullen hun bestemming en regels behouden. Voor de delen die niet in het oorspronkelijke bestemmingsplan zaten, maar wel in het voorbereidingsbesluit zullen tevens de bestemmingen en de regels worden overgenomen.

De regels zijn afgestemd op structuur van bestemmingsplannen in de gemeente Opmeer. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Opmeer nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische

regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. Daarnaast is in dit artikel de wijzigingsbevoegdheid voor het Koenisterrein opgenomen. Hiervoor is een gebiedsaanduiding opgenomen, die het toepassingsbereik bepaalt. De bestemming kan hier onder voorwaarden worden gewijzigd naar ‘Wonen’ en/of ’Centrum’. Zie nader par. 5.3.

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

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Toelichting op de ontwikkellocatie Koenis

Zoals al eerder aangegeven is het vigerende bestemmingsplan alleen aangepast op één locatie waar een concrete ruimtelijke ontwikkeling is voorzien, namelijk het Koenisterrein. Een vijftal andere potentiële ontwikkellocaties was in het ontwerpbestemmingsplan eveneens aangewezen door middel van wijzigingsbevoegdheid, maar deze zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan geschrapt (zie ook par. 7.3).

Het Koenisterrein
De bestaande bestemmingen Bedrijf en Wonen worden behouden. De wens is om woningbouw en retail te realiseren, waaronder een tweede supermarkt. Daarom is voor de gehele ontwikkellocatie “Koenisterrein” een gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 1” opgenomen. Binnen het wijzigingsgebied is het mogelijk om de bestemmingen te wijzigen naar ‘Wonen’ (ten behoeve van gestapelde en/of geschakelde woningen) en/of ‘Centrum’ (ten behoeve van retail (waaronder een supermarkt) met bovenwoningen). Voor deze ontwikkellocatie is een stedenbouwkundig kader opgesteld. Dit is opgenomen in de bijlagen. De wijzigingsvoorwaarden zijn mede op basis van dit kader opgesteld. Het stedenbouwkundig kader voorziet in een hoogte-accent in de zuidwestelijke hoek ter plaatse van de voormalige silo en in een lager hoogte-accent in de noordwestelijke hoek (pakhuis). Aan de overige zijden geldt in basis een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 13,5 en 16,5 meter. Aan de Breestraat (noordoostelijke hoek) is een lagere hoogte passend. De maximale bruto vloeroppervlakte aan detailhandel bedraagt 2.800 m², waarvan in beginsel maximaal 1.500 m² winkelvloeroppervlak voor een supermarkt. Op basis van regionale afstemming kan laatstgenoemde oppervlakte worden vergroot.

5.4 Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheid

Zoals bovenstaand gememoreerd is in het bestemmingsplan één gebiedsgerichte wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van het Koenisterrein. Ruimtelijk relevant zijn de effecten van een uit te voeren wijzigingsbevoegdheid op de omliggende functies. Van belang hierbij is om te constateren dat de omzetting van de ter plaatse toegestane functies niet leidt tot onevenredig negatieve effecten op omliggende functies, zodat een goede ruimtelijke ordening in het geding is. Om dit te borgen is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de in de omgeving gelegen woningen is verzekerd en dat door middel van de benodigde milieuonderzoeken is uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiernaast zijn er voorwaarden opgenomen die borgen dat er voldaan wordt aan de parkeernormen en de watercompensatie eisen. Indien er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal er dus een haalbaarheidstoets worden uitgevoerd voor de gewenste ontwikkeling. Doordat bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid een haalbaarheidstoets wordt uitgevoerd met de daarbij behorende onderzoeken wordt er geborgd dat er geen onevenredige negatieve effecten zijn op de omliggende functies.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Aangezien dit bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente; het bestemmingsplan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

6.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²;

In dit bestemmingsplan worden geen rechtstreekse nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de gemeente kosten verhalen op basis van individueel af te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomsten. In de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarden opgenomen dat het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd moet zijn.

6.3 Handhavingsaspecten

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

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

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

De gemeente heeft derhalve de illegale, met het vorige bestemmingsplan strijdige zaken in beeld gebracht. Deze strijdige zaken zullen worden gelegaliseerd, onder het overgangsrecht worden gebracht dan wel handhavend tegen worden opgetreden.

6.3.1 Legalisatie

Er komen geen (categorieën van) overtredingen van het vorige bestemmingsplan voor die in het onderhavige bestemmingsplan zijn gelegaliseerd.

6.3.2 Overgangsrecht

Er zijn geen strijdige zaken die onder het overgangsrecht zijn gebracht.

6.3.3 Handhaving

Er komen in het plangebied geen strijdige zaken voor die (vooralsnog) niet gelegaliseerd kunnen worden.

7 Participatie en communicatie

7.1 Vooroverleg

Er heeft met verschillende overheidsinstanties vooroverleg plaatsgevonden. Onderhavige toelichting is getoetst door de gemeente Opmeer. Ten tweede zijn de relevante milieuaspecten getoetst door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De reacties hierop zijn in onderhavige toelichting verwerkt. Tevens is er door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord een advies op het gebied van externe veiligheid aangeleverd. Ook dit advies is verwerkt in onderhavige toelichting.

7.2 Participatietraject

Ten grondslag van dit bestemmingsplan ligt de Gebiedsvisie Centrum Opmeer-Spanbroek. In het opstellen van deze visie heeft een uitvoerig participatie en communicatietraject plaatsgevonden tussen 1 juni 2022 en 21 november 2022. Met de vertaling van de visie in dit bestemmingsplan wordt de inspraak van verschillende stakeholders in het plan geborgd. In onderstaande tabel 7.1 zijn de verschillende stappen uitgewerkt die in dit participatietraject zijn doorlopen. De onderliggende rapporten zijn opgenomen op de website van de Gemeente Opmeer over de gebiedsvisies Opmeer (centrum Opmeer-Spanbroek en Hoogwoud-oost)[14].

Tabel 7.1: Participatietraject Opmeer-Spanbroek Centrum

Datum	Participatie
Juni 2022	Aankondiging start participatietraject in de krant, sociale media, gemeentelijke website. Individuele gesprekken met relevante stakeholders, de wethouder en gemeente.
8 juni 2022	Start Kansenkaart enquête. (Uiteindelijk 465 respondenten). De resultaten hiervan zijn op 28 juni in een digitaal rapport gepubliceerd vanuit de gemeente.
5 juli 2022	Online responskaart gepubliceerd met 1168 plekken op de kaart waar respondenten kansen, positieve aspecten en verbeterpunten zien. Inloopavond waar de resultaten van deze kaart en een tussenstand van de ruimtelijke verkenning is getoond en besproken. Daarbij zijn ter plekke reacties en digitale schetsen opgehaald.
5 juli – 31 augustus 2022	Reflectie enquête en resultaten inloopavond. Op 12 juli zijn re resultaten van het parkeeronderzoek en de russenstand van de stedenbouwkundige verkenning gepresenteerd op de gemeentelijke website.
1 september 2022	Presentatie tussenstanden aan beeldvormende raad.
15 september 2022	Rapportage reflectie zomerperiode gedeeld met de stakeholders.
19 oktober 2022	Inloopavond met de verder gevorderde inzichten in de gebiedsvisie inclusief schetsen en aantekeningen van aanwezigen daarop.
19 oktober – 8 november 2022	Reflectie mogelijkheid middels een tweede enquête waarin een doorloop van het voorlopige beeld van de gebiedsvisie te zien was.
21 november 2022	Oplevering rapportage reflectie enquête
20 februari 2023	Bijeenkomst gebiedsvisie

[14] Website gebiedsvisies: https://new.maptionnaire.com/q/99bcp9ev47k6

Alle stappen zijn vanuit de afdeling communicatie van de gemeente Opmeer bekend gemaakt via de gemeentelijke website, sociale media (Facebook van de gemeente), lokale krantjes en per mail naar de personen die hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden.

Hierna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.3 Vaststelling bestemmingsplan

De wettelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is aangevangen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van 14 december 2023, ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en door de gemeente beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. Deze is opgenomen in de bijlagen.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast is ambtshalve een aantal aanpassingen doorgevoerd. Dit betreft met name een aantal omissies in de planregels, alsmede het schrappen van een aantal wijzigingsbevoegdheden, waarvan toepassing niet langer meer aannemelijk is.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, met inachtname van deze wijzigingen, vastgesteld door de gemeenteraad van Opmeer.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader

Bijlage 3: Nota beantwoording zienswijzen

Centrum Opmeer - Spanbroek 2023

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Centrum	15
Artikel 5	Dienstverlening	19
Artikel 6	Groen	20
Artikel 7	Horeca	21
Artikel 8	Maatschappelijk	22
Artikel 9	Tuin	25
Artikel 10	Verkeer	26
Artikel 11	Wonen	28
Artikel 12	Wonen - Historisch lint	30
Artikel 13	Leiding - Water	33
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	34
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	36
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	38
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**39**
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 18	Algemene bouwregels	40
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 23	Overige regels	46
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**47**
Artikel 24	Overgangsrecht	47
Artikel 25	Slotregel	48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Centrum Opmeer - Spanbroek 2023 met identificatienummer

NL.IMRO.0432.BP81199-va01 van de gemeente Opmeer.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis verbonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

1.7 Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 Afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of (aangebouwd) bijgebouw waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gevestigd.

1.9 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 Bedrijfswoning

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.14 Belangrijkste gebouw

Een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.15 Beperkt kwetsbare objecten

a. Woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren.
b. Sporthallen, zwembaden, speeltuinen.
c. Sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren.
d. Andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren.
e. Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.16 Bestaand

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht legaal aanwezige bouwwerken en werken, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik: legaal bestaand ten tijde van het in werking treden van dit plan;

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten terrein, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 Casino / gok-/amusementshal

Gelegenheid voor kansspelen.

1.28 Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het onder 1.3 omschreven beroep aan huis, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

1.29 Cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- ateliers; en/of
- bioscopen; en/of
- bowlingbanen; en/of
- creativiteitscentra; en/of
- dansscholen; en/of
- musea; en/of
- muziekscholen; en/of
- muziektheaters; en/of
- sauna; en/of
- theater; en/of
- wellness.

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.32 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.33 Erfafscheiding

bouwwerk of groenvoorziening bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, de weg en/of openbaar groen;

1.34 Erker

Een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- en/of zijgevel van de woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdmassa;

1.35 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, met meer dan één wand omsloten ruimte vormt.

1.36 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.37 Geschakelde woning

Woningen waarvan de belangrijkste gebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar zijn verbonden.

1.38 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.39 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Horeca, categorie 1:
Een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

Horeca, categorie 2:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjes, zakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Horeca, categorie 3:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca, categorie 4:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan

niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren.

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Horeca, ondergeschikt / beperkte, onzelfstandige horeca-activiteit:
Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.40 Huishouden

Een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.41 Internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid

Een internetwinkel, met de daarbij behorende opslag en logistiek, waarmee de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat. Alle klantcontacten en transacties verlopen digitaal en verzending van goederen gebeurd uitsluitend per post.

1.42 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 Kermis

Een openlucht evenement, dat plaatsvindt in de openbare ruimte en waarbij kleinschalige, tijdelijke voorzieningen geplaatst kunnen worden ter vermaak en ontspanning, waaronder een zweefmolen, schiettent, behendigheidsspelletjes en daarmee in omvang en functie vergelijkbare voorzieningen.

1.44 Kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.45 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- apotheek; en/of
- bijzondere woonvorm (gehandicapten); en/of
- bibliotheken; en/of
- gezondheidszorg; en/of
- jeugdopvang; en/of
- naschoolse opvang; en/of
- praktijkruimten; en/of
- religie; en/of

- verenigingsleven; en/of
- welzijnsinstellingen; en/of
- zorginstellingen.

1.46 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.47 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.48 Overkapping

Elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, waaronder begrepen een carport.

1.49 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.50 Peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.51 Productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.52 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.53 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 Toonzaal

Een ruimte, of bij elkaar behorende ruimten, die bedoeld zijn om te worden gebruikt voor het ten toon stellen van goederen, producten en materialen met als doel de verkoop ervan.

1.55 Verbeelding

De digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie;

1.56 Voorerfgebied

Erf, niet zijnde het achtererfgebied.

1.57 Voorgevel

De naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.58 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.59 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.60 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het belangrijkste gebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.61 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.62 Zorgwoning

Een zelfstandige woning, gericht op het verlenen en/of ontvangen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels);
b. voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en telecommunicatie;
c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, en detailhandel, welke in direct verband staat met de bedrijfsactiviteiten van het mengvoederbedrijf en de deurenspeciaalzaak 'Rodako';
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening;

met de daarbij behorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. wegen, straten, paden;
k. waterlopen en waterpartijen;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

I. Op de in artikel 3.1 sub b bedoelde gronden is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
II. Wat betreft de in 3.1 sub c genoemde voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en telecommunicatie gelden de volgende bepalingen:
    a. zij mogen alleen worden opgericht binnen het vlak, waar een maximale hoogte geldt van 23 meter (silo);
    b. de maximale hoogte van de voorzieningen bedraagt 5 meter te berekenen vanaf de maximale toegestane hoogte van gebouwen (23 meter);
    c. de voorzieningen mogen slechts geringe horizontale afmetingen hebben.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in artikel 3.1 sub e;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte plus 3 meter;
e. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. De oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
    2. De minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter.
    3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

a. Het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, tenzij het bestaande aantal hoger is in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt;
b. De bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
f. De bedrijfswoningen dienen te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan achter voorgevellijn van de woning;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. De minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
e. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
b. ter waarborging van de sociale veiligheid;
c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 3.1 sub e;
c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel welke in direct verband staat met de bedrijfsactiviteiten van het mengvoederbedrijf, als bedoeld in 3.1 sub d;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
e. seksinrichtingen;
f. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
g. vestiging van een nieuw mengvoederbedrijf, danwel een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in hogere categorieën dan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, nadat de uitoefening van het huidige mengvoederbedrijf, zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, is beëindigd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de

bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a;

b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding als bedoeld in 3.1 sub e op de verbeelding te verwijderen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan de voorwaarden van art. 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Voorts mag slechts van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt worden indien: het gebruik van de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 6 maanden wordt onderbroken.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend voor zover het betreft woningen die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan legaal aanwezig zijn;
b. consument-verzorgende ambachtelijke bedrijven, voor zover genoemd in de Lijst van consument-verzorgende ambachtelijke bedrijven, als bijlage 2 bij deze regels gevoegd;
c. kantoor;
d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van een bijbehorende toonzaal op de verdieping;
e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
f. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
g. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
h. horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
i. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
j. een tweede supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1', wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 22.2;
k. beperkte, onzelfstandige horeca-activiteiten ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer dan 30% van de winkelvloeroppervlakte bedraagt, met een maximum van 30 m²;
    2. de breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van de voorgevel bedraagt;
    3. uitsluitend niet-alcoholische dranken en kleine etenswaren mogen worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
    4. het horecagedeelte uitsluitend via de entree van de hoofdfunctie bereikbaar mag zijn;
    5. de horecagelegenheid door de exploitant van de hoofdfunctie dient te worden geëxploiteerd;
    6. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
    7. terrassen bij de horecagelegenheid niet zijn toegestaan, met uitzondering van vergunde terrassen;
    8. de openingstijden van de ondergeschikte horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdfunctie, die zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning;

met de daarbij horende:

l. wegen en paden;
m. groenvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen, zoals legaal aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd, tenzij toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 22.2 Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1; Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien geen maximale bouwhoogte is aangegeven, de maximale bouwhoogte de maximale goothoogte plus 3 meter bedraagt;

e. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. De oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel; en
   2. De minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter; en
   3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;
f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet ruimte worden geboden aan een onderdoorgang voor verkeer, waarbij de minimale doorrijhoogte 3,5 meter dient te bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwen onder voorwaarden' kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a en b voor het bouwen van bouwwerken, onder voorwaarden dat het bouwvlak alleen bebouwd mag worden indien:

a. in de directe nabijheid ruimte voor minimaal 14 parkeerplaatsen wordt gereserveerd ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen; én
b. in de directe nabijheid voldoende ruimte wordt gereserveerd voor noodzakelijke extra parkeerplaatsen, waarbij de de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016 gelden;
c. er voldoende mogelijkheden zijn voor het laden en lossen van goederen op eigen terrein.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. seksinrichtingen;
b. (straat)prostitutie;
c. recreatief nachtverblijf;
d. niet ondersteunende horeca;
e. niet consument verzorgende ambachtelijke bedrijven;
f. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
g. zorgwoningen.

4.5.2 Toegang voor publiek

De op de begane grond aanwezige functies mogen, met uitzondering van wonen met inachtneming van het bepaalde in 4.1 sub b, uitsluitend via de voorzijde van de hoofdgebouwen voor publiek toegankelijk zijn. Het toegankelijk maken van deze functies via één of meerdere andere zijden van het hoofdgebouw, wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in artikel 4.1 sub b juncto 4.5 sub e ten behoeve van:

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

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

4.6.2 Horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 sub d voor de uitoefening van een horecafunctie t/m categorie 3, met dien verstande dat:

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

4.6.3 Nieuwe woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a en 4.2.1 sub a voor het toevoegen van woningen binnen de bestaande bebouwing, op de begane grond uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', en/of voor woningen op de verdieping, met dien verstande dat:

a. er geen onevenredige verstoring van het woon- en leefklimaat plaatsvindt;
b. omliggende functies niet onevenredig in hun belangen worden aangetast en niet onevenredig in hun mogelijkheden worden beperkt;
c. er geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de centrumdoeleinden binnen het plangebied plaatsvindt;
d. de woningen passen binnen de gemeentelijke woonvisie;
e. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
f. voldaan wordt aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
g. ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.4 Terras bij beperkte, onzelfstandige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub k onder 7 voor het realiseren van een terras bij een beperkte, onzelfstandige horecavoorziening, met dien verstande dat:

a. de maximale oppervlakte van het terras en de horecavoorziening gezamenlijk, voldoet aan de oppervlakte als genoemd in artikel 4.1 sub j onder 1 en het terras mag niet meer dan 50% van de betreffende oppervlakte beslaan;
b. er naast een terras sprake dient te zijn van een inpandige horecavoorziening;
c. het bepaalde in artikel 4.1 sub k onder 3, 5, 6 en 8 van overeenkomstige toepassing is;
d. op het terras geen muziek ten gehore mag worden gebracht;

e. er geen onevenredige verstoring van het woon- leefklimaat plaatsvindt;
f. er geen belemmeringen vanuit stedenbouwkundig en verkeersoogpunt aanwezig zijn.

Artikel 5 Dienstverlening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;

met de daarbij behorende:

b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
e. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. De oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
    2. De minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter.
    3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;
f. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. seksinrichtingen;
b. recreatief nachtverblijf;
c. prostitutie;
d. wonen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. recreatief medegebruik;
d. ecologisch medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

e. woonstraten;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

j. gebouwen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horecabedrijf in de categorie 1 tot en met 3 en in de categorie 5;
b. wonen, uitsluitend op de bovenste woonlagen.

met de daarbij behorende:

a. terrassen;
b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub e;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte plus 3 meter;
e. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°;
f. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. De oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
    2. De minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
    3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en dat terrasafscheidingen maximaal 1,5 meter mogen bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. seksinrichtingen;
b. (straat)prostitutie;
c. casino of gokhal/amusementshal;
d. een horecabedrijf in categorie 4;
e. wonen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, culturele en openbare dienstverlening, zoals genoemd in artikel 1.45, met de daarbij behorende beperkte onzelfstandige horeca-activiteiten;
b. een woonzorginstelling, uitsluitend op de begane grond;
c. een wijksteunpunt, uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wijksteunpunt', met de daarbij behorende beperkte onzelfstandige horeca-activiteiten;
d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
e. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

met de daarbij behorende:

f. wegen en paden;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
e. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. De oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
    2. De minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
    3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;
f. Bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarde betreft. Dit betekent dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een hoofdgebouw ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zal bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. seksinrichtingen;
b. prostitutie;
c. recreatief nachtverblijf;
d. horeca, met uitzondering van beperkte onzelfstandige horeca activiteiten die direct verband houden met de ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

8.4.1 Sloopwerkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
b. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. ter voldoening aan een aanschrijving of een besluit van burgemeester en wethouders.

8.4.3 Toetsingscriteria

a. Een omgevingsvergunning voor het slopen kan slechts worden verleend, indien:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en de karakteristieke elementen van de bebouwing;
    2. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
b. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt voorafgaand aan vergunningverlening een ter zake deskundige om advies gevraagd.

8.4.4 Nadere eisen en voorwaarden

a. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden met betrekking tot de wijze van slopen.
b. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de afwijking te stellen kwalificaties.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:

a. het karakteristieke pand teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
c. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie

die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
b. luifels en dakoverstekken;
c. balkons;

tot een diepte van 1,5 meter en een hoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat de totale oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
d. straatmeubilair;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. oeververbindingen;
i. bruggen en duikers;
j. dammen;
k. parkeervoorzieningen;
l. geluidwerende voorzieningen, in de vorm van een geluidsscherm;
m. containers ten behoeve van afvalinzameling;
n. evenementen in de vorm van een weekmarkt en een kermis;

met de daarbij behorende:

o. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 20 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 12 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;
c. de maximale oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt 20 m².

10.2.3 Tijdelijke bouwwerken ten behoeve van evenementen

Ten behoeve van evenementen, als bedoeld in 10.1 onder n en 10.3.2 zijn tijdens het evenement en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken toegestaan, zoals tenten, kramen, installaties voor licht en bewegwijzering, podia, terreinafzettingen en communicatieapparatuur.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.3.2 Evenementen

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen, als bedoeld in artikel 10.1, gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de volgende evenementen zijn toegestaan:

1. een weekmarkt, maximaal éénmaal per week;
2. een kermis, maximaal éénmaal per jaar;

b. de duur van de markt, inclusief opbouw en afbouw, bedraagt maximaal één dag;
c. de duur van de kermis, exclusief opbouw en afbouw, bedraagt maximaal 5 dagen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Terras bij beperkte, onzelfstandige horecavoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het realiseren van een terras bij een beperkte, onzelfstandige horecavoorziening als bedoeld in artikel 4.1 sub k, met dien verstande dat:

a. het terras direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Centrum' dient te worden gerealiseerd;
b. de maximale oppervlakte van het terras en de horecavoorziening gezamenlijk, voldoet aan de oppervlakte als genoemd in artikel 4.1 sub k onder 1 en het terras mag niet meer dan 50% van de betreffende oppervlakte beslaan;
c. er naast een terras sprake dient te zijn van een inpandige horecavoorziening;
d. het bepaalde in artikel 4.1 sub k onder 3, 5, 6 en 8 van overeenkomstige toepassing is;
e. op het terras geen muziek ten gehore mag worden gebracht;
f. er geen onevenredige verstoring van het woon- leefklimaat plaatsvindt;
g. er geen belemmeringen vanuit stedenbouwkundig en verkeersoogpunt aanwezig zijn.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage 2, met dien verstande dat:
    1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
    2. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
    3. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
    4. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 1 zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
    5. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
    6. er internethandel is toegestaan;
    7. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
    8. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

met de daarbij behorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. toegangswegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd;
b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de (specifieke) bouwaanduiding:
    1. 'geschakeld', zijn uitsluitend geschakelde woningen toegestaan;
    2. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
    3. 'twee-aaneengebouwd', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding is aangegeven;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat indien geen maximale bouwhoogte is aangegeven, de maximale bouwhoogte de maximale goothoogte plus 3 meter bedraagt;
g. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn, in het achtererfgebied, zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. maximaal 40% van het achtererfgebied mag bebouwd worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perseelgrens en/of waterloop dient minimaal 1,5 meter te bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak en in het achtererfgebied toegestaan;
b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
c. kamerbewoning;
d. seksinrichtingen;
e. escortbedrijf
f. (straat)prostitutie;
g. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 11.1 sub a onder 5 en 6;
h. verlenen van zorg door een zorginstelling;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Artikel 12 Wonen - Historisch lint

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Historisch lint' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek' aangegeven bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en straten;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de voorgevel van een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. het aantal hoofdgebouwen zal per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal zal bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
g. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 65° bedraagt, tenzij in de bestaande situatie een hoofdgebouw is voorzien van een plat dak dan wel een andere kapvorm heeft, in welk geval een plat dak respectievelijk de bestaande kapvorm is toegestaan;
h. in afwijking van het bepaalde onder e, f en g, geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een hoofdgebouw ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zal bedragen.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan:
    1. 50% van het bebouwingsgebied, in geval het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
    2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², in geval het bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
    3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m² in geval het bebouwingsgebied groter is dan 300 m²;
c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;

d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,25 m bedragen;
    2. de diepte van het bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
    3. de oppervlakte zal ten hoogste 8 m² bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder a mag een ander bijbehorend bouwwerk dan bedoeld onder e in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
    1. 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrens en/of openbaar gebied c.q. waterloop ten minste 1,50 m bedraagt;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied samen met die in het achtererfgebied niet meer bedraagt dan 50% van het voorerfgebied en bebouwingsgebied gezamenlijk.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 11.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in lid 11.2.1 sub c in die zin dat de voorgevel van een hoofdgebouw tot ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
c. het bepaalde in lid 11.2.1 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in lid 11.2.1 sub h in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt afgeweken van de bestaande maatvoering, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte ten hoogste 3,5 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 8,5 meter bedraagt;
    3. de dakhelling tenminste 40° en ten hoogste 65° bedraagt.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woning voor meer dan één woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van de gronden anders dan ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van een functieaanduiding;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

12.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend onder de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 1 zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
f. er internethandel is toegestaan;
g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
h. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.5.1 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor zorgvoorzieningen.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

a. de functieaanduidingen worden verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de watertransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 13.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Bevoegdheid

Behoudens het bepaalde in lid 13.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 13.1:

a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. aanleggen, vergraven en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
g. het permanent opslaan van goederen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

13.4.3 Verlening vergunning

Een vergunning als bedoeld onder 13.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. de integriteit en werking van en de veiligheid met betrekking tot de leiding niet worden geschaad;
b. geen kwetsbaar object gerealiseerd wordt ter plaatse;
c. vooraf de leidingbeheerder schriftelijk om advies is gevraagd en dit advies is uitgebracht.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

14.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m ;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,40 m ;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,40 m ;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

14.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 14.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

14.3.3 Toetsingscriteria

De in 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

15.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 2.500 m² ;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 2.500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

15.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 15.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

15.3.3 Toetsingcriteria

De in 15.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

15.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterkerende werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken;
b. waterhuishouding.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

16.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1, uitsluitend toegestaan bouwwerken, zoals keermuren, bruggen, duikers, bakens en lichten, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 16.1, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende dijkbeheerder omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

18.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

18.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.1.1 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- in de directe nabijheid voldoende ruimte wordt gereserveerd voor ondergrondse bouwwerken gebruikt worden ten behoeve van parkeren.

18.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

18.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

18.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

18.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

18.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 18.3.1 en 18.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardrijbakken;
h. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor gasboringen, gaswinning en winning van schaliegas;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluid- en/of verkeersrelevante evenementen.

19.2 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.1 sub j in die zin dat verkeers- en/of geluidrelevante evenementen worden toegestaan.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 vrijwaringszone - dijk

20.1.1 aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

20.1.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' geldt dat in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

20.1.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.1.2 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

20.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' wordt verwijderd;
b. de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' wordt aangebracht.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels en de bouwgrenzen, voor zover zulks in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking van de situering niet meer dan 3 meter bedraagt;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
e. de bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen, mits de afwijking niet meer dan 5 meter bedraagt;
f. de in artikel 21.1 sub a t/m e genoemde afwijkingen worden slechts toegestaan, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

22.2 Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1

a. De Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
    1. Er zijn gestapelde en/of geschakelde woningen toegestaan;
    2. Bij de inrichting van het gebied zoveel als mogelijk aansluiting moet worden gezocht bij de woningtypes, zoals is neergelegd in de Woonvisie 2023-2028;
    3. Voorzien wordt in voldoende (ondergrondse) parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, waarbij dient te worden voldaan aan de voor de betreffende functie geldende parkeernormen op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2025, danwel een later vastgesteld gemeentelijk beleidsdocument;
    4. Een maximale bouwhoogte van 16,5 m wordt aangehouden, met uitzondering van:
        - de Koninginneweg, hier geldt een maximale bouwhoogte van 15 m;
        - de Breestraat, hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 m;
    5. Een maximale goothoogte van 13,5 meter wordt aangehouden, met uitzondering van:
        - de Koninginneweg, hier geldt een maximale goothoogte van 11 m;
        - de Breestraat, hier geldt een maximale goothoogte van 6 m;
    6. Voor een hoekaccent in de vorm van een appartemententoren ter plaatse van de voormalige silo mag maximaal een bouwhoogte van 27 m worden aangehouden, en dat voor een oppervlak van maximaal 60% van de oppervlakte van het hoekaccent een maximale hoogte van 29,5 m mag worden aangehouden;
    7. Voor een hoekaccent in de noordwestelijke hoek van het wijzigingsgebied mag een maximale bouwhoogte van 18,5 m worden aangehouden;
    8. De onder 4. tot en met 7. bedoelde maximale hoogten mogen met maximaal 2 m worden overschreden ten behoeve van installaties, mits deze uit het zicht vanaf openbaar gebied worden geplaatst;
    9. Voor het overige de in dit bestemmingsplan geldende regels voor 'Wonen' (artikel 11) in acht worden genomen;
    10. Voor zover sprake is van een netto toename van verharding met minimaal 230 m², dient er voldoende watercompensatie plaats te vinden. Hiertoe dient vooraf advies bij het hoogheemraadschap te worden ingewonnen.
    11. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd;
    12. Milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.
    13. Voldaan moet worden aan de richtlijnen aan het bijhorende beeldkwaliteitsplan Centrum Opmeer-Spanbroek;

14. Het kostenverhaal voor de gemeente dient verzekerd te zijn.

b. De Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1 te wijzigen naar de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat:
   1. De maximale omvang van nieuw te vestigen detailhandel in totaal maximaal 2.800 m² brutovloeroppervlakte bedraagt, waarvan geldt dat de maximale brutovloeroppervlakte voor een nieuw te vestigen supermarkt maximaal 2.600 m² brutovloeroppervlakte en maximaal 1.500 m² winkelvloeroppervlakte bedraagt. Een grotere winkelvloeroppervlakte dan 1.500 m² is toegestaan, mits dit regionaal is afgestemd en akkoord bevonden is. In het gehele plangebied "Centrum Opmeer-Spanbroek" mogen niet meer dan twee supermarkten gevestigd zijn;
   2. Voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, waarbij dient te worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende parkeernorm(en) op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2025, danwel een later vastgesteld gemeentelijk beleidsdocument;
   3. De bevoorrading op eigen terrein wordt opgelost;
   4. Een maximale bouwhoogte van 16,5 m wordt aangehouden, met uitzondering van:
      - de Koninginneweg, hier geldt een maximale bouwhoogte van 15 m;
      - de Breestraat, hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 m;
   5. Een maximale goothoogte van 13,5 meter wordt aangehouden, met uitzondering van:
      - de Koninginneweg, hier geldt een maximale goothoogte van 11 m;
      - de Breestraat, hier geldt een maximale goothoogte van 6 m;
   6. Voor een hoekaccent in de vorm van een appartemententoren ter plaatse van de voormalige silo mag maximaal een bouwhoogte van 27 m worden aangehouden, en dat voor een oppervlak van maximaal 60% van de oppervlakte van het hoekaccent een maximale hoogte van 29,5 m mag worden aangehouden;
   7. Voor een hoekaccent in de noordwestelijke hoek van het wijzigingsgebied mag een maximale bouwhoogte van 18,5 m worden aangehouden;
   8. De onder 4. tot en met 7. bedoelde maximale hoogten mogen met maximaal 2 m worden overschreden ten behoeve van installaties, mits deze uit het zicht vanaf openbaar gebied worden geplaatst;
   9. De in dit bestemmingsplan geldende regels voor 'Centrum' (artikel 4) in acht worden genomen, met dien verstande dat in afwijking van artikel 4.1 sub a tevens woningen op de verdiepingen gerealiseerd mogen worden.
   10. Voor zover sprake is van een netto toename van verharding met minimaal 230 m², dient er voldoende watercompensatie plaats te vinden. Hiertoe dient vooraf advies bij het hoogheemraadschap te worden ingewonnen;
   11. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd. Dit betekent in ieder geval dat indien er sprake is van realisatie van een supermarkt, dit aspect ten minste nader is onderbouwd met een akoestisch onderzoek naar geluid ten gevolge van de inrichting én indirecte hinder afkomstig van een toename van het wegverkeer;
   12. Milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
   13. Voldaan moet worden aan de richtlijnen aan het bijhorende beeldkwaliteitsplan Centrum Opmeer-Spanbroek;
   14. Het kostenverhaal voor de gemeente dient verzekerd te zijn.

Artikel 23 Overige regels

23.1 wet / wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer - Spanbroek 2023'.

Centrum Opmeer - Spanbroek 2023

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 1 **Staat van Bedrijfsactiviteiten** **4**

Bijlage 2 **Lijst van consument-verzorgende ambachtelijke bedrijven** **12**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de staat van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de staat van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

1 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

2 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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom “gevaar” zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van ‘divers’ in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Staat van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Lijst van consument-verzorgendeambachtelijke bedrijven

Overzicht consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

Ambachtelijke activiteiten
Schoenreparatie/sleutels
Kledingreparatie
Edelsmid
Stoffeerderij
Pottenbakker
Lijstenmaker
Overig
Persoonlijke verzorging
Kapsalon
Schoonheidssalon
Tattoo/Piercing
Overig
Particuliere dienstverlening
Videotheek
Reisbureau
Uitzendbureau
Overig
Financiële dienstverlening
Bank
Financieel intermediair
Overig
Handel onroerend goed
Makelaardij
Overig

Deze lijst is niet uitputtend. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering