Verslag online bijeenkomst ontwerpbestemmingsplan De Veken 4

23 september en 14 oktober

De gemeente Opmeer organiseerde op 23 september en 14 oktober online bijeenkomsten in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan De Veken 4, om geïnteresseerden, omwonenden, eigenaren van de naastgelegen recreatiewoningen en andere belanghebbenden te informeren.

Tijdens de online bijeenkomsten gaf Piet Zuidhof (stedenbouwkundige bij BRO) uitleg over het ontwerpbestemmingsplan. Theo Bentvelsen, projectleider bij de gemeente Opmeer, vertelde over het proces. De sessies werden begeleid door Leon Batenburg (Beaumont Communicatie & Management). Het waren productieve sessies, met veel relevante – en zeker ook kritische – vragen en opmerkingen.

Presentatie

Theo Bentvelsen opende de presentatie met een korte terugblik en situatieschets. Het terrein De Veken 4 kent al een langere voorgeschiedenis. Al circa 15 jaar geleden zijn plannen voor het terrein naar buiten gebracht. Uit recente behoefteramingen blijkt dat er grote behoefte is aan nieuwe bedrijfslocaties in de regio. Eind 2020 is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en voorgelegd (ook in eerdere online bijeenkomsten). De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan verder toegelicht door Piet Zuidhof.

De presentatie die daarbij gebruikt is, wordt met dit verslag meegestuurd. In de presentatie wordt het ontwerpbestemmingsplan toegelicht: op het gebied van landschap en cultuurhistorie, verkaveling, groen, grens met het recreatiepark, de fasering, wet- en regelgeving en de vervolgstappen.

Landschap en cultuurhistorie:
Het is van belang dat het bedrijventerrein voldoet aan de eisen die door de Provincie zijn gesteld op het gebied van landschap en cultuurhistorie. Dat betekent onder andere dat de zichtlijnen en het open landschap worden gerespecteerd, en dat er zo veel mogelijk ruimte blijft tussen de bebouwing van het te realiseren bedrijventerrein en het bebouwde lint van Sijbekarspel.

Verkaveling
In het plan is gekeken naar inpassing van het water en het groen. In het bestemmingsplan is geen exacte verkaveling vastgelegd, maar het gebied waarbinnen de verkaveling plaats vindt. Wel is de infrastructuur en de locatie van water en groen vastgelegd.

Groen
In het kader van groen is het belangrijk om goed te kijken naar biodiversiteit. Je hebt immers maar één kans om het goed in te richten.

Grens recreatiepark
Bij het recreatiepark is sprake van een zonering. Tussen bedrijvigheid en het recreatiepark moet er altijd ruimte open gelaten worden. Om te voorkomen dat er mogelijk hinder ontstaat voor het recreatiegebied. De zone is 50 meter breed, gemeten vanaf een recreatiewoning tot aan de bestemming met bedrijvigheid. Hierbij is van belang te vermelden dat sprake zal zijn van zogenaamde categorie 3.1 bedrijven, dat is geen zware bedrijvigheid. Binnen die 50 meter is een groen-blauwe zone aangebracht: één randsloot naast het recreatiepark en een bredere waterplas daarnaast. Daartussen is een wandelpad gepland. Naast het water (aan de kant van het bedrijventerrein) wordt ook een groenstrook aangelegd als groene buffer. De groene buffer aan de noordzijde van de Veken 3 kan worden gezien als referentie voor de toekomstige situatie.

Fasering
In dit ontwerpbestemmingsplan gaat het over een netto uitgeefbare oppervlakte van 5,2 ha aan bedrijfsfuncties. Op dit moment is het waarschijnlijk dat er aan de zuidzijde van het terrein (bij de entree van het terrein) een tankstation komt. Dit is een bedrijf in de bedrijfscategorie 3.1, de ten hoogste toelaatbare milieucategorie op De Veken 4. Die categorieaanduiding zegt iets over de mogelijke hinder van bedrijvigheid. Categorie 3.1 is een functie die binnen stedelijke omgevingen goed past.

Wet- en regelgeving
De invulling van de kavels moet voldoen aan verschillende wet- en regelgeving waaronder het Beeldkwaliteitskader, het Kwaliteitskader Duurzaamheid, de milieunormen en de Nota Parkeernormen. In de kaders worden activiteiten gewaardeerd middels een puntensysteem waarbij een minimaal aantal punten gehaald moet worden. Op deze wijze wordt getoetst of een bedrijf een omgevingsvergunning aan kan vragen en zich kan vestigen.

Vervolgstappen
Het ontwerpbestemmingsplan ligt tot donderdag 21 oktober ter inzage. Op dat moment heeft het 6 weken ter visie gelegen. Daarna worden de zienswijzen beoordeeld en beantwoord. De antwoorden worden verwerkt in de Nota van beantwoording Zienswijzen. Daarna volgt behandeling in de commissie Ruimte, waarna het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad. Na vaststelling ligt het plan wederom 6 weken ter inzage. Daarna is het mogelijk om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Na de presentatie was er ruimte voor vragen en opmerkingen vanuit de deelnemers. Hieronder een overzicht van alle vragen, opmerkingen en antwoorden.

Vragen en opmerkingen
Tijdens de online bijeenkomsten van 23 september en 14 oktober jl. konden deelnemers vragen en opmerkingen doorgeven in de chatfunctie van Zoom. De vragen en opmerkingen zijn hieronder weergegeven en vervolgens beantwoord.

Te vestigen bedrijvigheid en invulling bedrijventerrein
Komen er nu 2 tankstations binnen 200 meter in Opmeer?
- Er is inderdaad al een tankstation in Opmeer. Door de groei van Opmeer en de toegenomen mobiliteit is er behoefte aan een tweede tankstation. Er is ook belangstelling om dit tankstation op deze plek te realiseren.

Tot welke hoogte mag men bouwen?
- In het midden van elk bedrijfskavel tot 15 meter, aan de randen tot 11 meter.

Tot welke hoogte gaat de verlichting?
- De maximale hoogte van straatverlichting is 6 meter. Er is een uitzondering voor een zendmast.

In het plan krijgt detailhandel geen voorkeur, maar wel een uitzondering voor een tuincentrum, is dit niet wat vreemd als tuincentrum de Boet om de hoek zit?
- Het is mogelijk dat een tuincentrum zich ook wil verplaatsen naar de Veken 4. Een tuincentrum past ook bij het profiel van de gemeente.

Grensgebied en groen

Wordt het water later ook naar het noorden doorgetrokken? En is het stilstaand water?

- Het water is niet stilstaand, maar wordt opgenomen in een watersysteem in overleg met het Hoogheemraadschap. Watergangen worden in overleg met het hoogheemraadschap aangesloten op de ringsloten in het landschap. Er wordt nog uitgezocht waar de verbindingen en kunstwerken exact moeten komen. De technische uitwerking moet nog worden uitgevoerd.

Hoe lang duurt het voordat de bomen 15 meter groot zijn?

- Het bestemmingsplan schrijft niet voor welk soort bomen gepland worden. Dat zullen wel bomen zijn die passen in de omgeving. De groeisnelheid is afhankelijk van het soort bomen.

Hoe breed is het pad aan de zijde van het recreatiepark?

- Het pad is gelegen op een dijklichaam. Dat dijklichaam is circa 4 meter waarbij het pad ongeveer 2,5 meter zal worden.

Mogelijke overlast

Desalniettemin zal de geluidsoverlast hoog zijn en is herstel niet meer mogelijk. Daarnaast zal er, afhankelijk van het type bedrijf, ook een geuroverlast zijn.

- Het bestemmingsplan is ingericht voor categorie 3.1-bedrijven. Dit zijn juist bedrijven die milieutechnisch geen zware bedrijven zijn. Het geluid of geur dat zij verspreiden mag niet boven de norm uitkomen. .

De aanleg van het terrein en de bouw van de panden zullen overlast veroorzaken. Dat weten we nog van de aanleg van de wijk Heerenweide. Nu wordt er bouw van bedrijvigheid naast recreanten gepland hetgeen tot 2040 kan gaan duren. Hoe kun je dit aan recreanten verkopen?

- Bij het aanleggen van het terrein hoort bouwrijp maken. Dat kan niet voorkomen worden. De infrastructuur waarop het terrein wordt aangesloten, ligt verder naar het zuidoosten (ten opzichte van het recreatiepark). Daar zal het recreatiepark niet veel last van ervaren. Wel zal het park overlast ondervinden van de graafwerkzaamheden voor de waterplas. Dat is een tijdelijke verstoring. De planning daarvoor hangt af van de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan.

Opmerking:
Ik maak me zorgen over de komende jaren. Bij de aanleg Heerenweide, wat verder van ons af ligt, hadden we al overlast. Dat komt nu dichterbij. Daarnaast zullen er tot 2040 bedrijven gerealiseerd worden. Dat betekent dat het qua bouwwerkzaamheden jarenlang doorgaat. En zodra het eerste deel van de Veken 4 is gerealiseerd, begint het opnieuw. Dat betekent voor de recreanten op het park jarenlange overlast. Dus als bedrijven er zitten, zal de overlast wellicht beperkt zijn, de bouw van die bedrijven geeft wel veel overlast.

Logistieke bedrijven werken vaak gedurende de nacht, is binnen het plan rekening gehouden met deze geluidsoverlast?

- Ja, daar is rekening mee gehouden. Bedrijven dienen zich te houden aan de wet- en regelgeving en de plaatselijke verordening op dat vlak. De normen voor geluidsoverlast zijn ’s nachts strenger dan overdag.

Locatie de Veken 4

Er is veel leegstand in regio West-Friesland, waarom nu De Veken 4?

- Er is gekeken naar de situatie qua bedrijvigheid in de regio, waar is leegstand en waar is behoefte aan. Daaruit blijkt dat er meer vraag dan aanbod is. Er kan dan nog steeds sprake zijn van leegstand, maar die leegstand is dan incidenteel, of leegstand op bedrijventerreinen waar

een ander soort bedrijvigheid is. Er is een onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerrein toegevoegd bij het bestemmingsplan, daar kan men dit ook teruglezen. Ook uit de monitoring van de Provincie blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan dit type bedrijventerrein.

Idioot om een recreatiepark met industrie te willen omsluiten, er zijn wel andere plekken.

- Er zijn geen andere plekken. Deze locatie is al sinds 2003/2004 in beeld. Het is ook een logische locatie omdat het terrein aan de AC de Graafweg ligt, een belangrijke hoofdweg waardoor bedrijven goed zijn te ontsluiten. Het klopt inderdaad dat het recreatiepark dan wordt omsloten door het bedrijventerrein. Wel wordt er gekeken hoe die omsluiting zo acceptabel mogelijk geregeld kan worden, door voldoende ruimte tussen het bedrijventerrein en het recreatiepark te houden.

Waarom niet de huidige Veken doortrekken naar de Gouwe?

- Er dient een bepaalde mate van openheid te blijven tussen Opmeer en de Gouwe. De uiterste bebouwingsgrenzen van de Veken 3 en Heerenweide, wordt ook de uiterste bebouwingsgrens van de Veken 4.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat over de invulling van het gehele plan?

- Het ontwerpbestemmingsplan gaat alleen over de eerste fase, aan de zuidkant van het totale plangebied. Na de realisatie van de eerste fase wordt verder gekeken naar het overige terrein.

Recreatiepark

Waarom koopt de gemeente het recreatiepark niet op? Dan heeft u 2 problemen opgelost: geen recreatie tussen bedrijven en geen particulieren die dwarsliggen.

- Daar heeft de gemeente de financiële middelen niet voor.

Het wegverkeer zal exorbitant toenemen en daarmee het milieu vervuilen en recreatie in het park op lange termijn in de weg staan. Betaalt de gemeente Opmeer een afschrijving voor de eigenaren van het recreatiepark?

- Nee, de gemeente betaalt geen afschrijving. Over het verkeer; dat neemt inderdaad toe. De verkeerstoename wordt getoetst aan de wet- en regelgeving. Dat dient ook onderbouwd te worden in het bestemmingsplan.

Neemt niet weg dat de Veken 4 er een heel ander park van maakt. Dus het gevolg zou wel meegenomen moeten worden bij de ontwikkeling van de Veken 4.

- Het klopt dat het uitzicht van het recreatiepark verandert. Het blijft echter nog steeds een recreatiepark.

Het gaat niet alleen om uitzicht, de meeste recreanten hebben geen uitzicht op het weiland maar wel last van geluid en stank, etc.

- Daar is rekening mee gehouden in de milieucategorie. Op moment dat er zich excessen voordoen, kan men dat uiteraard aankaarten bij de gemeente.

Onderzoeken en wet- en regelgeving

U had het over een onderzoek waaruit blijkt dat er veel behoefte is aan een bedrijventerrein, kunt u aangeven van wanneer dit onderzoek is?

- Dit onderzoek is uit 2021.

Per 1-7-2021 is de wet Stikstofreductie en natuurverbetering ingegaan, is dit voorstel getoetst aan deze nieuwe wetgeving?

- Ja, dat is een wettelijke verplichting.

Is er een verslag van de stikstof-toetsing?

- Het stikstof-depositie-onderzoek is als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De normen ten aanzien van geluidsoverlast zijn voor een recreatiepark minder hoog dan voor een woongebied. De helft van het recreatiepark wordt gebruikt voor permanente bewoning, daar heeft de gemeente 20 jaar niks aan gedaan. Daarom is het park als kansarm aangemerkt. De structuurvisie geeft daarom aan dat er gekeken moet worden of een dergelijk recreatiepark kan worden veranderd naar een bestemming wonen. Dat weigert de gemeente Opmeer te doen. De indruk die gewekt wordt is dat wanneer het recreatiepark een woonbestemming krijgt, het realiseren van een bedrijventerrein bemoeilijkt wordt door de hogere normen voor geluidsoverlast. En dat de gemeente daarom de bestemming recreatie in stand houdt.

- De zonering die is genomen van het bedrijventerrein ten opzichte van het recreatiepark is hetzelfde als wanneer het normale woningen zouden zijn. De zoneringsafstand van 50 meter geldt voor alle overlast die van een bedrijventerrein met deze categorie bedrijvigheid af kan komen, dus ook geluid. En die afstand geldt voor zowel recreatiewoningen als normale woningen.

Het recreatiepark wordt niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl het er wel erg dichtbij ligt.

- Dat hoeft ook niet. Het plan is voor het bedrijventerrein, het meenemen van het recreatiepark is niet noodzakelijk. Wel wordt naar omgevingseffecten gekeken. Er wordt gekeken naar het gebied waarbinnen de bedrijvigheid plaatsvindt. Daarom zijn de ecologische waarden in het gebied wel meegenomen, maar het recreatiepark niet.

Ecologisch onderzoek was een quick scan, wordt er nog een volledig onderzoek gedaan?

- Nee, de quick scan is bedoeld om te kijken of er soorten zijn waar nog nader onderzoek naar gedaan moet worden. Dat is hier niet gebleken.

Verkeer

Is de AC de Graafweg niet een gevaarlijke lokale weg? Nu al veel te druk. Locaties aan de A7 liggen meer voor de hand. Denk aan Post NL-busjes die de hele dag in de rij op de AC de Graafweg aansluiten.

- De AC de Graafweg is een provinciale weg. De Provincie heeft een herinrichtingsplan voor die weg opgesteld. Dat betekent dat die weg zodanig wordt gereconstrueerd dat de weg voldoende capaciteit heeft voor de komende 10 jaar. Daarbinnen valt dus ook de ontwikkeling van de Veken 4.

Proces

Waar kan ik mijn bezwaarschrift indienen?

- Bij de gemeente Opmeer. Dat kan tot donderdag 21 oktober.

Heeft de gemeente voldoende financiële middelen?

- Een bestemmingsplan moet economisch haalbaar zijn, de uitvoerbaarheid moet zeker zijn. Dat is dit geval zo.