

projectnaam
beroep BP De Veken 4

datum
6 februari 2023

projectnummer
P02871

opdrachtgever
gemeente Opmeer

BRO
projectleider
PZ

projectteam
JvdA

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



De gemeente Opmeer heeft BRO gevraagd een nadere motivering op te stellen voor de locatiekeuze van het bedrijventerrein De Veken 4. Daarbij wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en achtergrond van de huidige keuze voor het bedrijventerrein.

Voorgeschiedenis

Het bedrijventerrein De Veken is in de afgelopen decennia in verschillende fasen ontwikkeld op terreinen die grenzen aan de provinciale weg A.C. de Graafweg (de N241) en de Opmeerderweg. Met de ontwikkeling van fase 3 kwam een einde aan de bedrijventerreinontwikkeling in noordelijke richting. Met name vanwege de noodzakelijke goede ontsluiting voor vrachtverkeer op de provinciale weg en de landschappelijk waardevolle noordelijk gelegen gronden, is vervolgens gezocht naar een nieuwe plek voor bedrijvigheid. De behoefte eraan was immers nog steeds aanwezig.

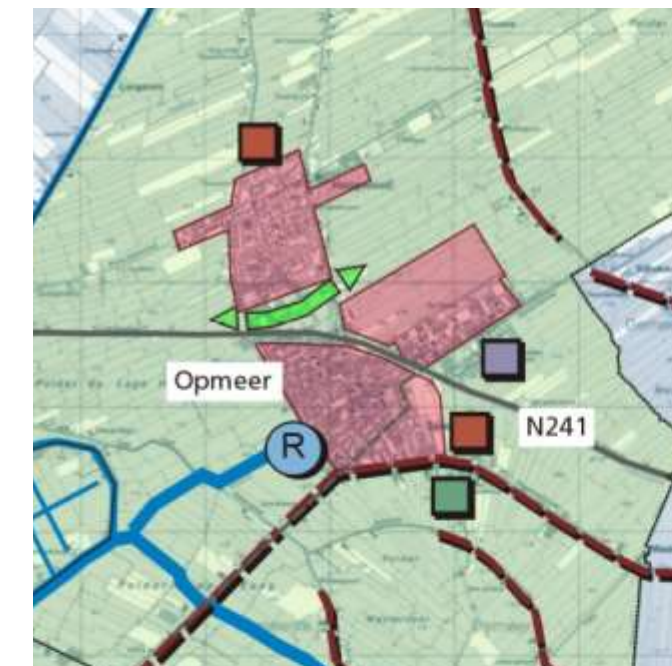
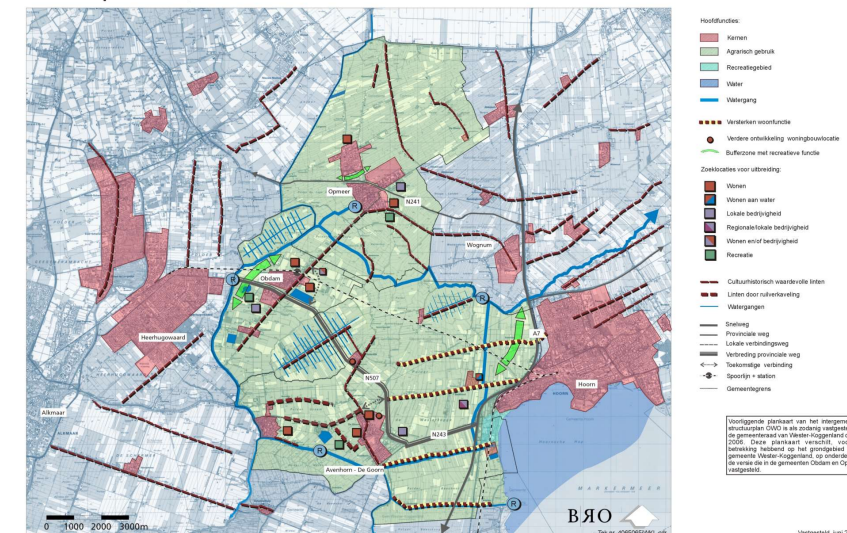
In het intergemeentelijke Structuurplan OWO (Obdam-Westerkoggenland-Opmeer) van 2006 werd de locatie ten zuidoosten van de Opmeerderweg, naast het recreatiepark de Perelaer, met als aanduiding 'Lokale bedrijvigheid' opgenomen op de Structuurplankaart. Tegelijkertijd werd het toekomstige woongebied Heerenweide aangegeven, aan de zuidwestzijde van de A.C. de Graafweg.

Motivatie voor de locatie

De motivatie voor het bedrijventerrein op deze locatie, en dus niet op alternatieve locaties werd als volgt geformuleerd in de Structuurvisie:

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Veken zijn diverse richtingen afgewogen. Het huidige bedrijventerrein nadert de in het bestemmingsplan toegestane maximale omvang. Het bedrijventerrein heeft één uitgang op de provinciale weg hetgeen bij verdere groei van het bedrijventerrein problemen gaat geven voor de verkeersafwikkeling. Het open gebied tussen Hoogwoud-oost en het bedrijventerrein is door de ontwikkeling van de woonwijk Hoogwoud-oost en de groei van bedrijventerrein De Veken nog beperkt van

Structuurplan OWO, visiekaart



Visiekaart en uitsnede Structuurplan OWO, juni 2006

omvang. Gekozen is voor een oostelijke uitbreidingsrichting, omdat deze het beste aansluit op de historische ontwikkeling van het gebied en hier een goede ontsluiting van het terrein gerealiseerd kan worden. De interne ontsluiting is beter te realiseren en er wordt gedacht aan een gecombineerde ontsluiting voor het bedrijventerrein en het toekomstige woongebied aansluitend Wijde Klaver-Oost. Wellicht behoort hierdoor een nieuwe aansluiting/rotonde op de provinciale weg tot de mogelijkheden. Bovendien wordt de kern Hoogwoud bij een oostelijke uitbreidingsrichting minder belast. De verkeersafwikkeling gaat immers niet via Hoogwoud, milieutechnisch zal minder hinder optreden en visueel behoudt het bedrijventerrein afstand tot de (woon)kern. Tot slot is het bedrijventerrein op deze locatie beter inpasbaar in het landschap. De kenmerkende openheid van het landschap is in dit gebied minder aanwezig.

Verderop in de Structuurvisie werd vervolgens aangegeven dat voorkomen diende te worden dat de twee dealkernen (lees: Hoogwoud respectievelijk Opmeer/Spanbroek) aaneen zouden groeien. Een locatie van De Veken 4 aan de noordzijde werd daarmee uitgesloten. Het toekomstige bedrijventerrein (De Veken fase 4) werd in het bijhorende projectenoverzicht als volgt opgenomen:

Projecten gemeente Opmeer		
	Periode 2005 - 2009	Periode 2010 - 2015
Wonen	Hoogwoud-Oost (200 woningen).	Sanering en herinrichting bedrijventer- reine Koenis (centrum Opmeer - Span- broek) en BIK Spanbroek.
	De Weere (20 woningen). Sanering en herontwikkelen terrein Appel Beton Opmeer. Nieuwe bouwlocatie Wijde Klaver- Oost en Hoogwoud-Noord. Kleine samen Aartsbroek en De Weere 1% groei woningvoorraad per jaar.	
Werken	Uitbreiding van bedrijventerrein De Veken fase 3 in noordelijke richting. 22 ha bruto, ca. 17 ha netto uitgeoef- baar (bedrijven tot categorie 4 en kan- toren toegestaan. Gepronosticeerde uitgifte is 1,5 ha per jaar).	Ontwikkeling nieuw aansluitend be- dijventerrein.
Voorzieningen	Verbeteren ontsluiting De Veken.	
	Centrumplan kern Opmeer/Spanbroek, versterking woon- en winkel functie. Ontwikkeling locatie Breestraat 9 tot locatie voor kantoren en dienstverle-	Herontwikkelen saneringslocatie Koenis BV, BIK, KOK, 2e hande goede- ronnat Koninginneweg en garagebe- drijf Lindengracht.

Projectenlijst Structuurplan OWO, juni 2006

Alternatieve locaties
Om logistieke redenen en om de eventuele milieuhinder en visuele hin-
der naar de omgeving zo gering mogelijk te houden had een locatie
grenzend aan het bestaande de Veken 1-3 sowieso de voorkeur. Bij een
alternatieve locatie voor het nieuwe bedrijventerrein direct ten noord-
westen van de Veken 1-3 is destijds de afweging gemaakt dat dit te zeer
ten koste zou gaan van de natuurlijk-landschappelijke buffer tussen het
bestaande bedrijventerrein de Veken 1-3 en de bebouwde kom van
Hoogwoud. Een ligging in oostelijke richting, in het verlengde van het
bestaande terrein de Veken 1-3 zou een te grote aantasting van het
open landschap betekenen. Een ligging in meer oostelijke richting stuitte
vanuit Sijbekarspel (gemeente Medemblik) op grote bezwaren, met
name wederom vanwege de te grote aantasting van het open landschap
en vanwege provinciale belemmeringen, dit door de ligging van het aan-
grenzende provinciaal beschermd landschap. Een ligging ten zuiden
van de Provinciale weg was uitgesloten, aangezien daar de woonuitbrei-
ding van de gemeente Opmeer zou plaatsvinden. Een plek ten noorden
van de bebouwde kom van Hoogwoud (grenzend aan het bestaande be-
dijventerrein) zou een te grote aanslag betekenen op het waardevolle
landschap met beschermde agrarische linten/stolpenstructuur, Qua ont-
sluiting (voor overwegend vrachtverkeer) zou dit ook tot grote problemen
leiden binnen de bebouwde kom van Hoogwoud.

Bestemmingsplan en provinciale reservering
In de jaren na vaststelling van de Structuurvisie werd een aanvang ge-
maakt met het bestemmingsplan voor de nieuwe uitbreiding De Veken
4. Vanwege de toen ontstane onzekere economische situatie en het ge-
geven dat er minder vraag was naar bedrijvenlocaties, werd de omvang
van het bedrijventerrein voor de korte termijn drastisch ingeperkt. Aan-
gekoerst werd op een verdere fasering van de uitbreiding en te starten
met een eerste fase van De Veken 4 direct gelegen aan de A.C. de
Graafweg. De totale ontwikkeling werd niet geschrapt maar werd als re-
servering aangemerkt.

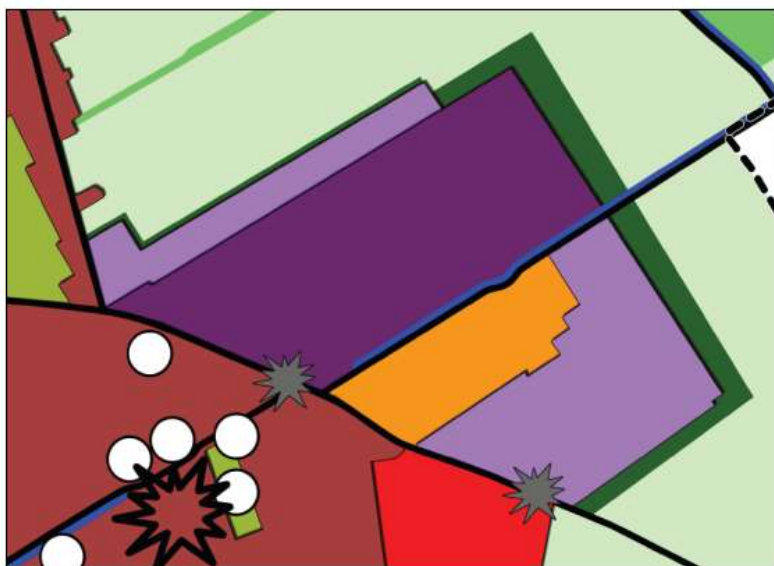
Dit gegeven werd destijds in de provinciale structuurvisie opgenomen. In
de Structuurvisie Noord-Holland 2040 werd De Veken 4 deels als 'zacht
plan' gedefinieerd (lichtroze) en grotendeels als 'strategische reserve'
(oranjerood). Ook toen werden er geen vragen gesteld over de locatie
van dit bedrijventerrein, het was immers de meest logische keuze voor
de uitbreiding gezien (met name landschappelijke) waarden in de ove-
rige delen van de gemeente Opmeer. De keuze voor de locatie en uit-
breiding van de Veken 1-3 met een fase 4 komt mede voort uit regionale
afstemming over werklocaties in geheel West-Friesland. De regionale
afstemming is een voorwaarde vanuit de provincie voor het ontwikkelen
van bedrijventerrein in de gemeente. Dit zegt iets over de brede afwe-
gingen die gemaakt zijn voor deze locatie, de provincie kijkt altijd mee
en de keuze moet altijd regionaal worden afgestemd. Het is dus niet al-
leen de gemeente Opmeer die de keuze voor een werklocatie maakt,
ook de Provincie heeft hierin een rol.



Structuurvisie Noord-Holland 2040, september 2015

Structuurvisie Opmeer 2025

In 2012 werd binnen de gemeente Opmeer een nieuwe structuurvisie vastgesteld, Structuurvisie Opmeer 2025. Ook in dit beleidsmatige ver-
gezicht op de gemeente Opmeer werd de locatie van het bedrijventer-
rein De Veken 4 aangegeven en bevestigd.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Opmeer 2025, september 2012

In de tekst van de deze structuurvisie werd de noodzaak en locatie van de uitbreiding als volgt geformuleerd:

Omdat de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen Hoogwoud en Wijzend niet meer toereikend is voor de vraag naar bedrijfskavels, wordt het bestaande bedrijventerrein De Veken uitgebreid met 6,2 hectare. Aan de oostzijde van Spanbroek wordt een nieuwe uitbreiding van 20 hectare netto voorbereid, waarvan de eerste fase 5,2 hectare groot is. Bij het ontwerpen van laatstgenoemde uitbreiding, het bedrijventerrein De Veken 4, is nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe woonuitbreiding van Spanbroek. Over de uitbreiding bestaat overeenstemming met de provincie. Het nieuwe bedrijven-

terrein biedt voor de komende periode voldoende ruimte voor bedrijvigheid voor de gemeente Opmeer. Hier is ook ruimte voor perifere detailhandel en een horecavestiging. Ten aanzien van perifere detailhandel op De Veken wordt er ruimte geboden op De Veken 4, aan de zijde van de A.C. De Graafweg. Met de beoogde uitbreidingen van bedrijventerrein De Veken wordt voorzien in voldoende kwantiteit voor bedrijfslocaties binnen de gemeente. Een aandachtspunt is echter de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen. Zowel bedrijventerrein De Veken als bedrijventerrein Hoogwoud liggen in een open landschap, waardoor de bedrijfsgebouwen vanaf grote afstand zichtbaar zijn. Daarom is het wenselijk dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Ter afronding van De Veken zal daarom aan de noordzijde ten behoeve van de landschappelijke inpassing een groensingel worden aangelegd. De overgang van de kern naar het landschap wordt daardoor minder hard, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Op de bijhorende verbeelding werd de toekomstige situatie ingetekend en werd impliciet aangesloten bij de locatieverkenning zoals deze in 2006 reeds had plaatsgehad. Voor het recreatiepark de Perelaer werd destijds aangegeven dat ‘.....vergroting van het aantal recreatieparken met permanente recreatieverblijven en uitbreiding van deze parken() wordt niet voorzien. Het beleid is gericht op beheer en het in kwalitatieve zin verbeteren van deze terreinen’.

Huidige tijd

Inmiddels wordt door de gemeente Opmeer anders gekeken naar de toekomst van het recreatiepark De Perelaer. Uit eerder onderzoek is gebleken dat het recreatiepark op de lange termijn weinig perspectief heeft om een vitaal recreatiepark te kunnen blijven. Er vindt nu een aanvullend haalbaarheidsonderzoek plaats en er wordt ook steeds intensiever ingezet op handhaving op het recreatiepark. De ambitie en het beleid ten aanzien van het recreatiepark zal naar aanleiding hiervan wellicht toekomstig worden gewijzigd.

Op het park is sprake van verschillende typen gebruikers (statushouders – arbeidsmigranten – recreanten). Uit onderzoek zal duidelijk moeten worden welke perspectieven voor deze groepen gebruikers kunnen worden geboden. Er zijn problemen op het park met criminaliteit en permanente bewoning. Gemeente en provincie doen hun best daartegen op te treden. Deze problematiek gaat ten koste van de recreatieve waarde van het park en het is dan ook de vraag of het park voldoende vitaal is om te blijven voortbestaan. Hoewel aangetoond moet worden dat na ontwikkeling van het bedrijventerrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het park (lees: met een adequate milieutechnische zonering), zal de toekomst van het terrein onzeker zijn

Borging aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hoewel de toekomst van het nabij gelegen recreatiepark De Perelaer zoals gezegd onzeker is, moet er, zolang er sprake is van deze recreatieve functie, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het bureau Econsultancy heeft hiertoe een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor De Veken 4. Uit het onderzoek blijkt dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zich zonder meer op het bedrijventerrein kunnen vestigen zonder dat dit leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De richtafstand behorende bij dergelijke bedrijvigheid bedraagt conform de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) 50 meter. De afstand tussen de rand van de bestemming ‘Bedrijf’ in het plangebied en de rand van het recreatiepark is 50 meter, zodat zonder meer aan deze richtafstand wordt voldaan. Bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.1 zijn dan ook rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Ook bedrijven in een hogere categorie (3.2 of 4.1) kunnen zich in beginsel op het bedrijventerrein vestigen, maar hiervoor is specifiek onderzoek naar de effecten op het woon- en leefklimaat nodig. Het gaat dan primair om de effecten ten aanzien van geluid, maar ook geur, stof en

gevaar kunnen in meer of mindere mate van invloed zijn. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om bedrijven in deze milieucategorieën niet rechtstreeks toe te laten, maar hiervoor wel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Hierdoor is een toetsingsmoment ten aanzien van het woon- en leefklimaat verzekerd. Dit moet dan worden beoordeeld op het moment van aanvragen. Voorgesteld wordt om de toetsingscriteria van deze afwijkingsbevoegdheden te concretiseren, zodat buiten twijfel staat dat ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiepark moet worden beoordeeld bij een concrete aanvraag. Daarnaast wordt voorgesteld om expliciet op te nemen op welke aspecten dit getoetst en beoordeeld moet worden. Hiertoe wordt voorgesteld om artikel 4.6.2 van het bestemmingsplan als volgt te laten luiden:

Bij toepassing van de in 4.6.1 opgenomen bevoegdheden, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door middel van onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en het verblijfsklimaat van milieugevoelige functies in de omgeving, daaronder mede begrepen recreatiewoningen, optreedt ten aanzien van de volgende criteria: geluid, geur, stof en gevaar;*
- b. aangetoond dient te zijn dat er geen onevenredige belemmeringen in de normale afwikkeling van het verkeer optreden;*
- c. aangetoond dient te zijn dat kan worden voldaan aan het bepaalde in 4.2.4, dan wel 4.4.1 (=regeling ten aanzien van parkeren).*

Ook aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.1, die het mogelijk maakt om de Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, worden deze genoemde voorwaarden verbonden. Zodoende is ook bij de toepassing van de betreffende bevoegdheid verzekerd dat het woon- en leefklimaat wordt onderzocht en beoordeeld op het moment van toepassing van deze bevoegdheid. Met het oog op de rechtszekerheid wordt de redactie van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 4.6.1 bovendien verbeterd en worden in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de bijlage

ook categorie 4.1-bedrijven opgenomen. Hierdoor is de reikwijdte van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden verduidelijkt.

Tenslotte zij nog vermeld dat ten behoeve van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat een Landschappelijke inpassingsplan is opgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is als bijlage is opgenomen. Doelstelling van het plan is bij de realisatie van het bedrijventerrein te komen tot een kwalitatieve inpassing, waartoe specifieke maatregelen opgenomen zijn ter plaatse van de zone rondom het recreatieterrein, in de vorm van breed water, dijkjes en groen. Dit getuigt naar de mening van de gemeente van een grote aandacht voor de landschappelijke inbedding van de bedrijvenlocatie in relatie tot het naastgelegen recreatieterrein.