

# CHW-plan / bestemmingsplan Bedrijventerrein De Veken 4

Gemeente Opmeer

Bijlagenboek – Deel II



# CHW-plan / bestemmingsplan Bedrijventerrein De Veken 4

Gemeente Opmeer

Bijlagenboek – Deel II

Rapportnummer:	P02891_bijlagen_deel II
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0432.BPVeken4-VA02
Datum:	21 februari 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Opmeer
Projectteam BRO:	PZu, JvdA, RMa
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

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

## **Bedrijventerrein De Veken 4**

## **Inhoudsopgave - Deel II**

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 10</b>	<b>Stikstofdepositieonderzoeken</b>	<b>668</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Overzicht vooroverlegreacties</b>	<b>727</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Inspraakreacties</b>	<b>737</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Landschapsinpassingsplan</b>	<b>747</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Beeldkwaliteitskader</b>	<b>788</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Kwaliteitskader duurzaamheid</b>	<b>813</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Vitaliteitsonderzoek regio Alkmaar en Westfriesland kansenkaart</b>	<b>829</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Eindrapport Vitaliteitsonderzoek 2019 regio Alkmaar en Westfriesland</b>	<b>866</b>



## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoeken**



ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

DE VEKEN 4A

A.C. DE GRAAFWEG TE OPMEER



**Omgeving**



**Onderzoek stikstofdepositie  
De Veken 4A  
A.C. de Graafweg te Opmeer**

<b>Opdrachtgever</b>	Ontwikkelings- en exploitatiemaatschappij De Veken 4 C.V. Postbus 13 1687 ZG Wognum
<b>Rapportnummer</b>	7553.008
<b>Versienummer</b>	D2
<b>Datum</b>	27 mei 2021
<b>Vestiging</b>	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 088 - 5001600 swalmen@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	R.M.P. Bouten, MSc 06-36074310 R.Bouten@econsultancy.nl
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	De heer M.D.Y. Burgmans, BSc
<b>Paraaf</b>	

## INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING .....	1
1 INLEIDING .....	2
2 TOETSINGSKADER.....	3
3 UITGANGSPUNTEN .....	4
3.1 Aanlegfase.....	4
3.2 Gebruiksfase.....	6
4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING .....	7

### BIJLAGEN:

1. - Inzet materieel aanlegfase
2. - AERIUS berekening aanlegfase
3. - AERIUS berekening gebruiksfase

## SAMENVATTING

Econsultancy heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein 'De Veken 4A' te Opmeer. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een circa 7 hectare groot bedrijventerrein met een netto oppervlak van 5,4 hectare. Het is gelegen ten oosten van Opmeer aan de Adriaan Cornelis de Graafweg.

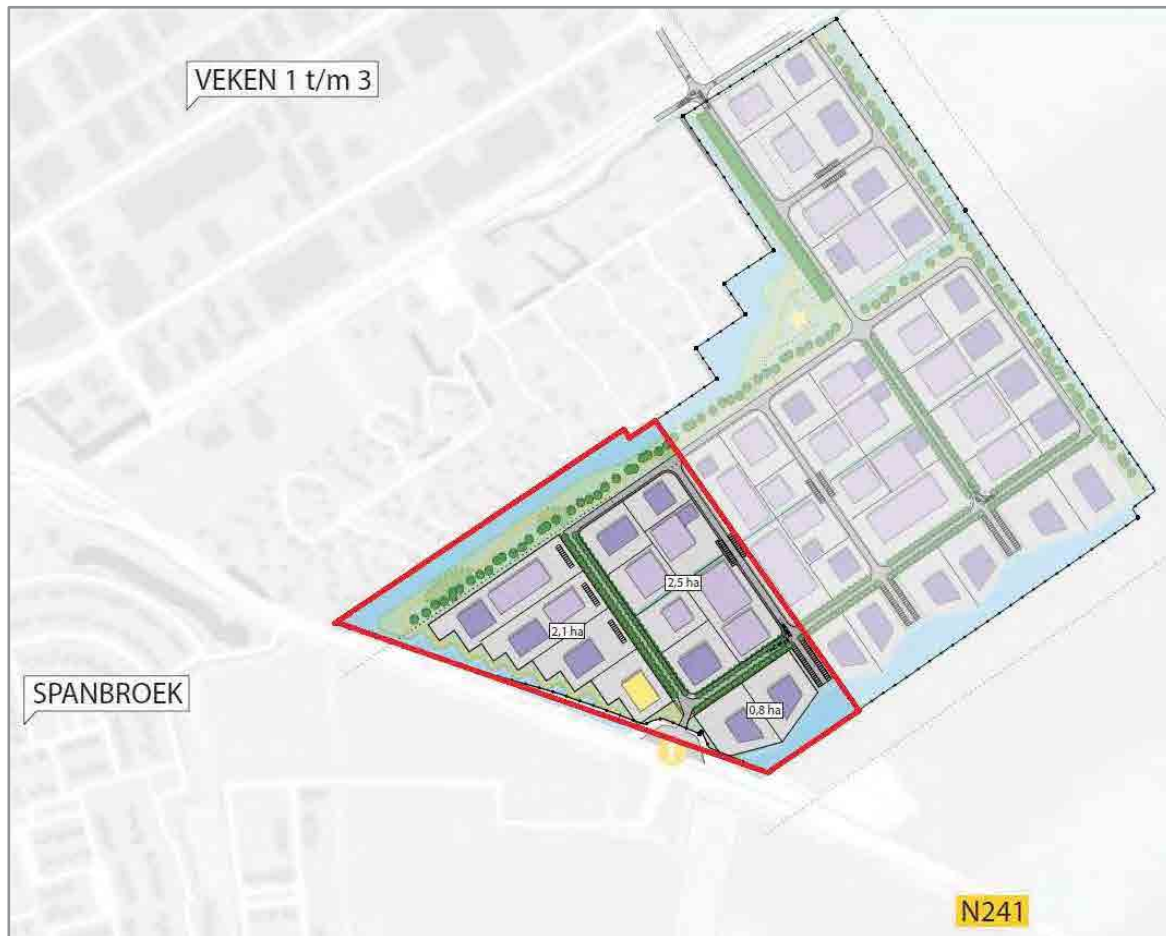
De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies van stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) en ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie. De relevante emissies tijdens het toekomstig gebruik vinden uitsluitend plaats ten behoeve van de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein 'De Veken 4A' te Opmeer. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een circa 7 hectare groot bedrijventerrein met een netto oppervlak van 5,4 hectare. Het is gelegen ten oosten van Opmeer aan de Adriaan Cornelis de Graafweg. In figuur 1.1 is de situering van het bedrijventerrein weergegeven. In dit onderzoek wordt enkel het rood omlijnde deel, De Veken 4, van het plan onderzocht.



**Figuur 1.1** Situering plan

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Markermeer & Ijmeer' ligt op circa 9 kilometer afstand het meest nabij het plan. Het desbetreffende Natura 2000-gebied bevat echter geen voor stikstof gevoelige habitattypen. Op circa 15 km afstand ligt binnen het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder' het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat.

## 2 TOETSINGSKADER

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

### **Geen significante toename**

Het beoogde plan mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.



### 3 UITGANGSPUNTEN

Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden.

#### 3.1 Aanlegfase

Met het plan wordt de realisatie van een bedrijventerrein voorzien. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie. De aanleg van het terrein zal gefaseerd, over een aantal jaren, plaatsvinden. Voor onderhavig onderzoek wordt er van uitgegaan dat alle werkzaamheden in een jaar (2021) uitgevoerd zullen worden.

De benodigde gegevens (bouwjaar, brandstof, vermogen en draaiuren) voor de aanlegfase zijn bepaald aan de hand van vergelijkbare projecten. De emissiefactoren van de werktuigen zijn tevens gebaseerd op het in AERIUS Calculator opgenomen kentallen voor een gemiddelde belasting bij reguliere werkzaamheden.

Voor de aanlegfase is de inzet van de in bijlage 1 opgenomen mobiele werktuigen en verkeersbewegingen voorzien. De invoergegevens zijn gebaseerd op het bouwjaar, het vermogen, het aantal draaiuren en de in AERIUS Calculator opgenomen kentallen voor een gemiddelde belasting bij reguliere werkzaamheden. Met betrekking tot de inzet van materieel is een worstcasescenario gehanteerd waarbij de draaiuren, emissiefactoren en verkeersbewegingen in de praktijk lager zullen uitvallen. In bijlage 2 zijn de invoergegevens en emissiebronnen voor de aanlegfase opgenomen.

Voor het verkeer binnen de bouwlocatie is een stagnatiefactor van 10% gehanteerd ten behoeve van het laden en lossen en het langzaam rijdend bouwverkeer. Het verkeer kan zich bij het verlaten van de bouwlocatie in zowel oostelijke als westelijke richting begeven. In onderhavig onderzoek is er van uitgegaan dat het verkeer zicht gelijk zal verdelen in beide richtingen.

Een criterium voor wanneer verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen wordt gegeven in de instructie<sup>1</sup>, namelijk: 'op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer.'

De verkeersintensiteit op de A.C. de Graafweg ligt met circa 15.000 motorvoertuigen<sup>2</sup> per etmaal vele malen hoger dan de maximale dagelijkse verkeersgeneratie van de aanlegfase. Het verkeer ten gevolge van de aanlegfase zal derhalve na 500 meter op de A.C. de Graafweg volledig zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer zal in de praktijk reeds eerder de snelheid op de A.C. de Graafweg bereiken en daardoor eerder in het heersende verkeersbeeld zijn opgenomen dan in het onderhavig onderzoek gehanteerd.

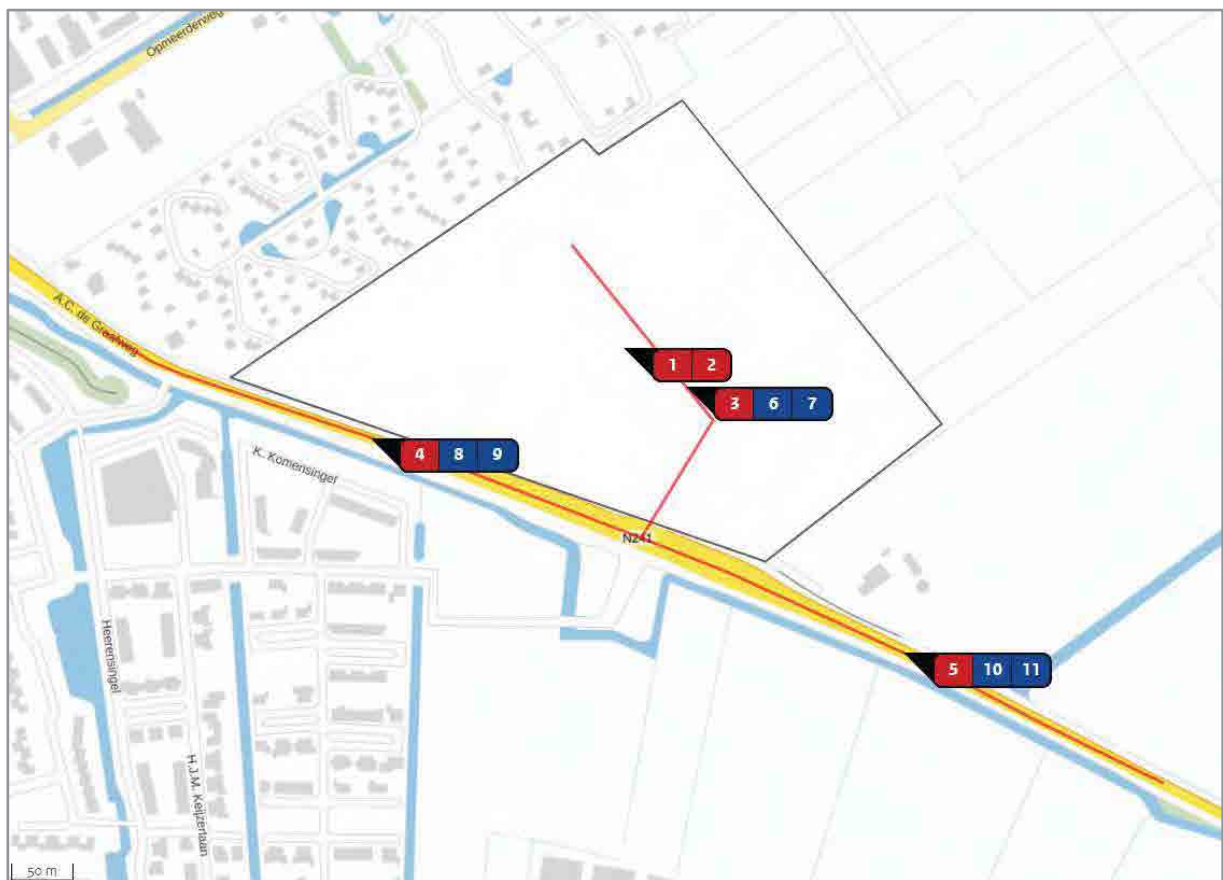
Wanneer het verkeer berekend wordt volgens de standaard invoermethode en rekenmethodiek in AERIUS, wordt de depositie niet berekend op Natura 2000-gebieden verder dan 5 kilometer van de gemodelleerde bron. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Markermeer & IJmeer', ligt op meer dan 5 kilometer van het plangebied. Derhalve is het verkeer niet volgens de standaard rekenmethodiek ingevoerd. Er is gebruik gemaakt van de sector 'anders', subsectie (licht/zwaar) verkeer.

<sup>1</sup> Expertiseteam Stikstof en Natura 2000, *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020*, versie 3.0.

<sup>2</sup> Econsultancy, *Onderzoek luchtkwaliteit De Veken 4 te Opmeer*, versie D1, project 7553.007, d.d. 24 december 2019.

Op deze manier wordt de depositie wel voor gebieden verder dan 5 kilometer berekend. De ingevoerde emissies zijn bepaald door het aantal verkeersbewegingen in te voeren volgens de standaardrekenmethodiek en deze emissies vervolgens bij de sector 'anders' in te voeren. De overige emissiekenmerken zijn bepaald aan de hand van kengetallen en expert judgement. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de 'anders'-bron, met de gehanteerde parameters, een overschatting maakt van de depositie ten opzichte van de 'wegverkeer'-bron.

In figuur 3.1 zijn de emissiebronnen van aanlegfase weergegeven. Bron 1 en 2 betreffen de emissies ten gevolge van de mobiele werktuigen (actief en stationair). Bron 3, 4 en 5 de emissies ten gevolge van het bouwverkeer ingevoerd als standaard 'wegverkeer'. Bron 6 t/m 11 betreft het bouwverkeer gemodelleerd als bron 'anders'.



**Figuur 3.1** Emissiebronnen aanlegfase

### 3.2 Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De benodigde gegevens voor de gebruiksfase zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever aangeleverde gegevens en het reeds uitgevoerde onderzoek luchtkwaliteit<sup>3</sup>. Voor de AERIUS berekening is, als worstcasescenario, rekenjaar 2021 gehanteerd.

Het extra verkeer ten gevolge van het bedrijventerrein is aangeleverd door de opdrachtgever en bedraagt 1.100 verkeersbewegingen per etmaal. De verdeling (licht/middel/zwaar) verkeer is gebaseerd op kengetallen uit de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. In tabel 3.1 is de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 3.1 gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal

	Verkeersgeneratie bedrijventerrein [mvt/etmaal]	verkeer ontsluitingswegwest/oost [mvt/etmaal]
Totaal	1.100	550
Personenauto's	874	437
Vrachtauto's	226	113
Percentage lichte vrachtauto's (<7,5 ton GVW)	26%	26%
Percentage zware vrachtauto's (>7,5 ton GVW)	74%	74%
Lichte vrachtauto's (middelzwaar verkeer)	58,76	29,38
Zware vrachtauto's (zwaar verkeer)	167,24	83,62

Voor de ontsluiting en de modellering van het verkeer wordt verwezen naar paragraaf 3.1. In bijlage 3 zijn de emissiebronnen voor de gebruiksfase weergegeven.

---

<sup>3</sup> Econsultancy, Onderzoek *luchtkwaliteit De Veken 4 te Opmeer*, versie D1, project 7553.007, d.d. 24 december 2019.

#### 4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Onderstaand zijn de screenshots van de berekeningsresultaten weergegeven.



Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.



**Mobiele werktuigen**

activiteit	type werktuig	bouwjaar	brandstof	vermogen (kW)	motorbelasting (%)	aantal draaiuren tijdens aanlegfase	aantal actieve/belaste draaiuren (70%)	aantal stationaire draaiuren (30%)	emissiefactoren belast/actief		emissiefactoren stationair	
									NOx	NH3	NOx	NH3
ophogen	laadschop (1)	2015	diesel	125	55%	12	8	4	0.9	0.00283	10	0.0031
	trilwals (1)	2008	diesel	54	55%	12	8	4	4.2	0.00302	14.2	0.0033
	laadschop (2)	2015	diesel	125	55%	6	4	2	0.9	0.00283	10	0.0031
	trilwals (2)	2008	diesel	54	55%	6	4	2	4.2	0.00302	14.2	0.0033
	mobile kraan (1)	2015	diesel	105	61%	156	109	47	0.9	0.00246	10	0.0031
	mobile kraan (2)	2015	diesel	105	61%	156	109	47	0.9	0.00246	10	0.0031
	mobile kraan (3)	2015	diesel	105	61%	156	109	47	0.9	0.00246	10	0.0031
	trilwals	2008	diesel	54	55%	156	109	47	4.2	0.00302	14.2	0.0033
fundering	mobile kraan	2015	diesel	105	61%	97	68	29	0.9	0.00246	10	0.0031
staalwerk	mobile kraan	2015	diesel	110	61%	520	364	156	0.9	0.00246	10	0.0031
	hoogwerker	2015	diesel	60	55%	1040	728	312	0.9	0.00256	10	0.0031
wanden en daken	mobile kraan	2015	diesel	110	61%	1040	728	312	0.9	0.00246	10	0.0031
	hoogwerker	2015	diesel	60	55%	2079	1455	624	0.9	0.00256	10	0.0031
storten vloeren	betonpomp	2014	diesel	147	69%	104	73	31	1.0	0.00276	10	0.0031
	vliedermachine	2010	benzine	18	40%	416	291	125	5.6	0.00050	14.2	0.0033
afbouw en installaties	hoogwerker	2015	diesel	60	55%	520	364	156	0.9	0.00256	10	0.0031
	laadschop	2015	diesel	125	55%	156	109	47	0.9	0.00283	10	0.0031
	schransklader	2007	diesel	26	55%	260	182	78	8.4	0.00304	14.2	0.0033
	bestrijdingsmachine	2007	diesel	26	76%	260	182	78	8.8	0.00309	14.2	0.0033
verhardingen	trilplaat	2002	benzine	10	40%	260	182	78	1.3	0.00055	13.9	0.0034
	<b>totale emissies stationair</b>										<b>NOx</b>	<b>NH3</b>
											79.964	0.025

	NOx	NH3
<b>totale emissies stationair</b>	79.964	0.025

## Verkeer

activiteit	licht verkeer	zwaar verkeer
oophogen		4000
		1500
fundering		200
staalwerk		350
wanden en daken		150
storten vloer		900
afbouw en installaties		150
verhardingen		150
		100
woon-werk verkeer	1000	
<b>totaal</b>	<b>1000</b>	<b>7500</b>





*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening aanlegfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Econsultancy	A.C. de Graafweg, 1716 KD Opmeer

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
bedrijventerrein De Veken 4A	RRZq5AJag6s8	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
31 maart 2021, 12:32	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	382,39 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,43 kg/j

## Resultaten

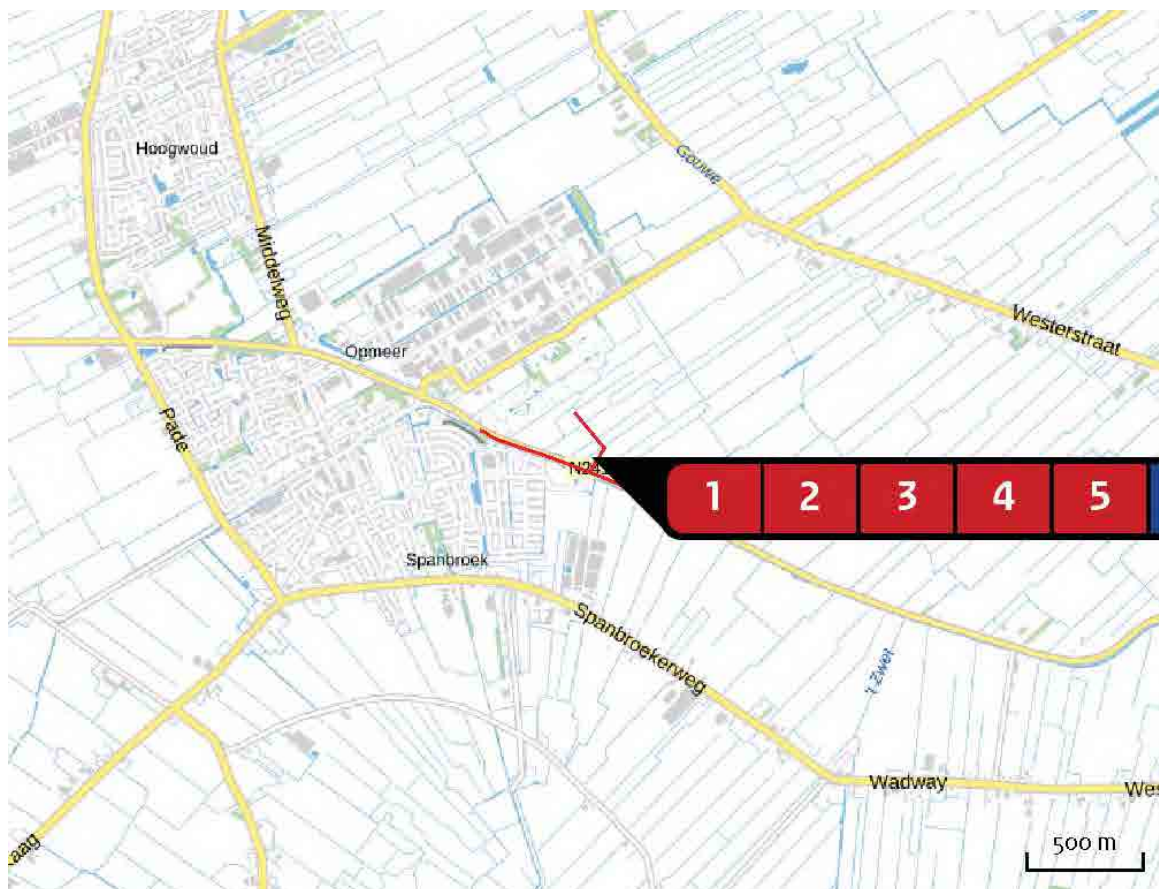
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

## Toelichting

Projecteffect van aanlegfase ten behoeve van de realisatie van bedrijventerrein De Veken 4A.

Locatie  
aanlegfase

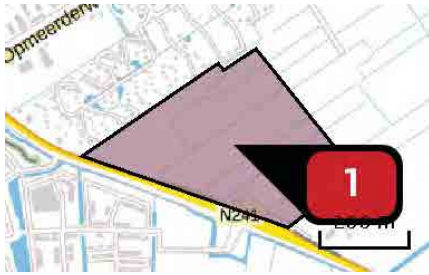


Emissie  
aanlegfase

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1	mobiele werktuigen Mobiele werktuigen   Bouw en Industrie	< 1 kg/j	253,23 kg/j
2	mobiele werktuigen stationair Mobiele werktuigen   Bouw en Industrie	< 1 kg/j	79,96 kg/j
3	(bouw)verkeer Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	10,83 kg/j
4	(bouw)verkeer west Wegverkeer   Buitenwegen	< 1 kg/j	6,88 kg/j
5	(bouw)verkeer oost Wegverkeer   Buitenwegen	< 1 kg/j	6,88 kg/j
6	(bouw)verkeer licht Anders...   Anders...	-	< 1 kg/j

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>7</b>	(bouw)verkeer zwaar ... Anders...   Anders...	< 1 kg/j	10,70 kg/j
<b>8</b>	(bouw)verkeer west licht ... Anders...   Anders...	-	< 1 kg/j
<b>9</b>	(bouw)verkeer west zwaar ... Anders...   Anders...	< 1 kg/j	6,80 kg/j
<b>10</b>	(bouw)verkeer oost licht ... Anders...   Anders...	-	< 1 kg/j
<b>11</b>	(bouw)verkeer oost zwaar ... Anders...   Anders...	< 1 kg/j	6,80 kg/j

Emissie  
(per bron)  
aanlegfase



Naam  
Locatie (X,Y)  
NOx  
NH3

mobile werktuigen  
126387, 524190  
253,23 kg/j  
< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	ophogen: laadschop (1)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
AFW	ophogen: trilwals (1)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
AFW	ophogen: laadschop (2)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
AFW	ophogen: trilwals (2)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
AFW	riolering: mobiele kraan (1)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	6,28 kg/j < 1 kg/j
AFW	riolering: mobiele kraan (2)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	6,28 kg/j < 1 kg/j
AFW	riolering: mobiele kraan (3)	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	6,28 kg/j < 1 kg/j
AFW	riolering: trilwals	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	13,60 kg/j < 1 kg/j
AFW	fundering: mobiele kraan	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	3,92 kg/j < 1 kg/j
AFW	staalwerk: mobiele kraan	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	21,98 kg/j < 1 kg/j
AFW	staalwerk: hoogwerker	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	21,62 kg/j < 1 kg/j
AFW	wanden en dak: mobiele kraan	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	43,96 kg/j < 1 kg/j
AFW	wanden en dak: hoogwerker	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	43,21 kg/j < 1 kg/j
AFW	storten vloeren: betonpomp	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	7,40 kg/j < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	storten vloeren: vlindermachine	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	11,73 kg/j < 1 kg/j
AFW	afbouw en installaties: hoogwerker	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	10,81 kg/j < 1 kg/j
AFW	verhardingen: laadschop	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	6,74 kg/j < 1 kg/j
AFW	verhardingen: schranklader	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	21,86 kg/j < 1 kg/j
AFW	verhardingen: bestratingmachine	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	24,34 kg/j < 1 kg/j
AFW	verhardingen: trilplaat	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

mobiele werktuigen stationair

Locatie (X,Y)

126387, 524190

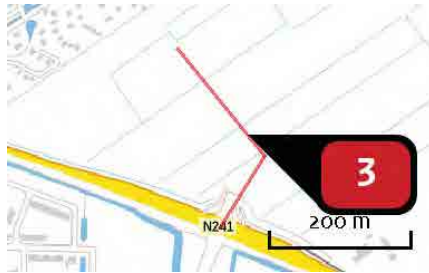
NOx

79,96 kg/j

NH3

< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	stationaire emissies totaal	4,0	2,0	0,0	NOx NH3	79,96 kg/j < 1 kg/j



Naam (bouw)verkeer  
 Locatie (X,Y) 126442, 524156  
 NOx 10,83 kg/j  
 NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.000,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	7.500,0 / jaar	NOx NH3	10,74 kg/j < 1 kg/j



Naam (bouw)verkeer west  
 Locatie (X,Y) 126168, 524112  
 NOx 6,88 kg/j  
 NH3 < 1 kg/j

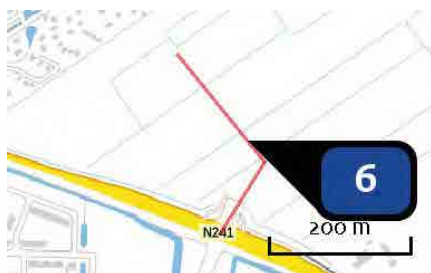
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	3.750,0 / jaar	NOx NH3	6,82 kg/j < 1 kg/j



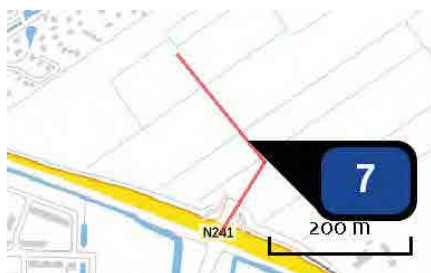


Naam (bouw)verkeer oost  
 Locatie (X,Y) 126632, 523925  
 NOx 6,88 kg/j  
 NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	3.750,0 / jaar	NOx NH3	6,81 kg/j < 1 kg/j



Naam (bouw)verkeer licht  
 Locatie (X,Y) 126442, 524156  
 Uitstoothoogte 0,2 m  
 Temperatuur emissie 11,85 °C  
 Uittreeddiameter 0,1 m  
 Uittreedrichting Horizontaal geforceerd  
 Uittreedsnelheid 5,0 m/s  
 Temporele variatie Licht verkeer  
 NOx < 1 kg/j



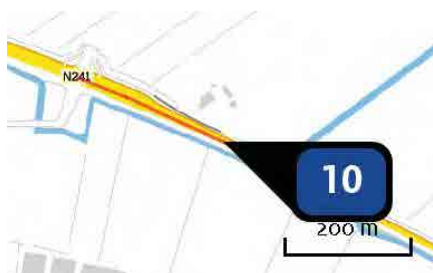
Naam (bouw)verkeer zwaar  
 Locatie (X,Y) 126442, 524156  
 Uitstoothoogte 0,2 m  
 Temperatuur emissie 11,85 °C  
 Uittreeddiameter 0,1 m  
 Uittreedrichting Horizontaal geforceerd  
 Uittreedsnelheid 5,0 m/s  
 Temporele variatie Zwaar verkeer  
 NOx 10,70 kg/j  
 NH3 < 1 kg/j



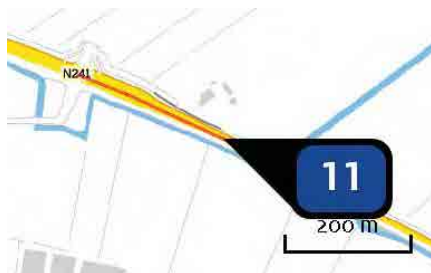
Naam (bouw)verkeer west licht  
 Locatie (X,Y) 126168, 524112  
 Uitstoothoogte 0,2 m  
 Temperatuur emissie 11,85 °C  
 Uittreeddiameter 0,1 m  
 Uittreedrichting Horizontaal geforceerd  
 Uittreedsnelheid 5,0 m/s  
 Temporele variatie Licht verkeer  
 NOx < 1 kg/j



Naam (bouw)verkeer west zwaar  
 Locatie (X,Y) 126168, 524112  
 Uitstoothoogte 0,2 m  
 Temperatuur emissie 11,85 °C  
 Uittreeddiameter 0,1 m  
 Uittreedrichting Horizontaal geforceerd  
 Uittreedsnelheid 5,0 m/s  
 Temporele variatie Zwaar verkeer  
 NOx 6,80 kg/j  
 NH3 < 1 kg/j



Naam (bouw)verkeer oost licht  
 Locatie (X,Y) 126632, 523925  
 Uitstoothoogte 0,2 m  
 Temperatuur emissie 11,85 °C  
 Uittreeddiameter 0,1 m  
 Uittreedrichting Horizontaal geforceerd  
 Uittreedsnelheid 5,0 m/s  
 Temporele variatie Licht verkeer  
 NOx < 1 kg/j



Naam	(bouw)verkeer oost zwaar
Locatie (X,Y)	126632, 523925
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uitreesnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	6,80 kg/j
NH <sub>3</sub>	< 1 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210209\_2f032ce1a2

Database versie 2020\_20210209\_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

### BIJLAGE 3. AERIUS berekening gebruiksfase



Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en/of stikstofoxide ( $\text{NO}_x$ ).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).

## Berekening gebruiksfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Econsultancy	A.C. de Graafweg, 1716 KD Opmeer

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
bedrijventerrein De Veken 4A	Reeb1pdc5U98	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
26 mei 2021, 14:30	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	615,78 kg/j
NH <sub>3</sub>	20,74 kg/j

## Resultaten

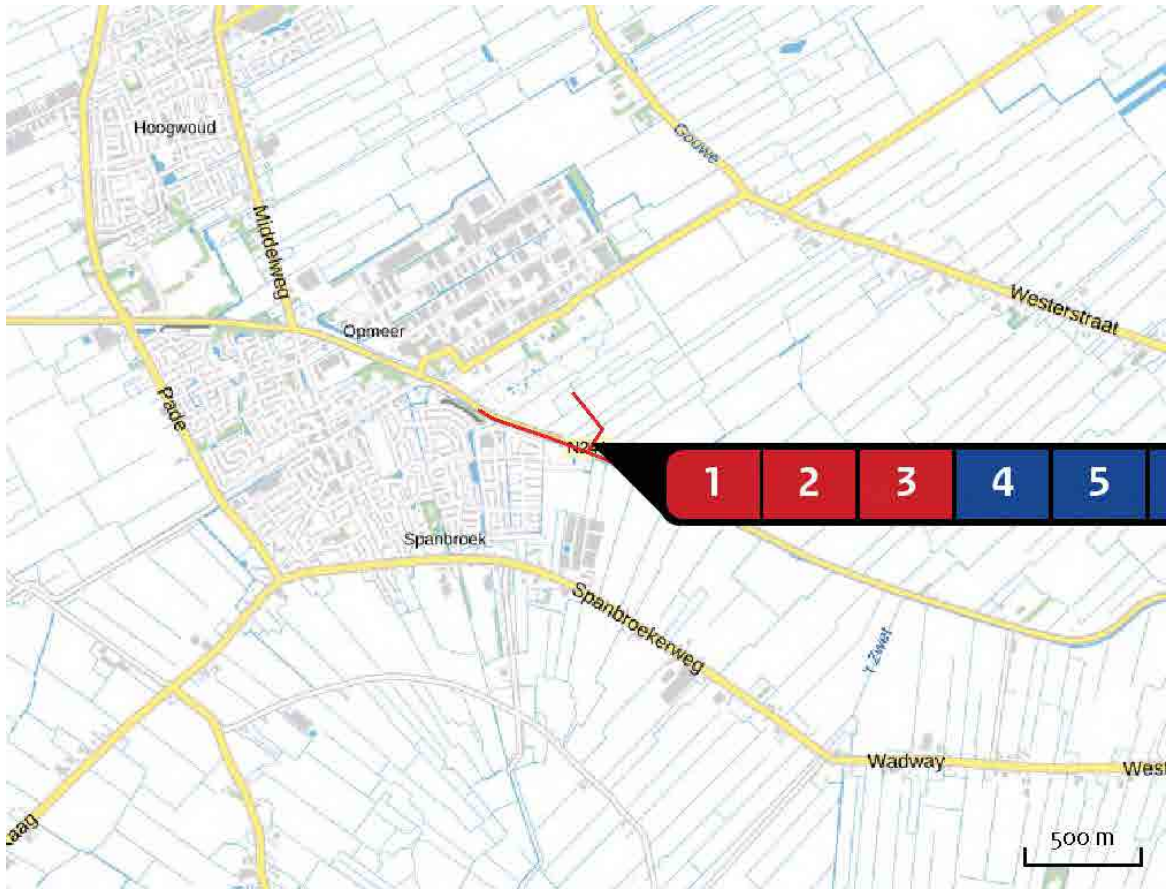
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

## Toelichting

Projecteffect van gebruiksfase bedrijventerrein De Veken 4.




Locatie  
gebruiksfase



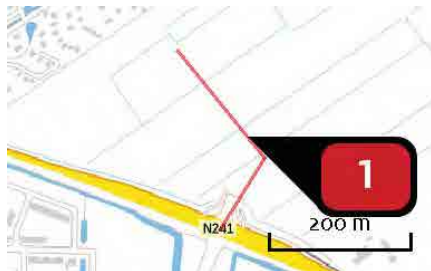
Emissie  
gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1	verkeer binnen terrein Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	3,73 kg/j	131,09 kg/j
2	verkeer west Wegverkeer   Buitenwegen	3,36 kg/j	88,48 kg/j
3	verkeer oost Wegverkeer   Buitenwegen	3,35 kg/j	88,41 kg/j
4	verkeer licht Anders...   Anders...	2,10 kg/j	31,60 kg/j
5	verkeer middel + zwaar Anders...   Anders...	1,60 kg/j	99,40 kg/j
6	verkeer west licht Anders...   Anders...	1,90 kg/j	20,20 kg/j



Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
	verkeer west middel + zwaar ... Anders...   Anders...	1,40 kg/j	68,20 kg/j
	verkeer oost licht ... Anders...   Anders...	1,90 kg/j	20,20 kg/j
	verkeer oost middel + zwaar ... Anders...   Anders...	1,40 kg/j	68,20 kg/j

Emissie  
(per bron)  
gebruiksfase



Naam  
Locatie (X,Y)  
NOx  
NH3

verkeer binnen terrein  
126441, 524156  
131,09 kg/j  
3,73 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	874,0 / etmaal	NOx NH3	31,65 kg/j 2,12 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	58,8 / etmaal	NOx NH3	18,39 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	167,2 / etmaal	NOx NH3	81,05 kg/j 1,30 kg/j



Naam  
Locatie (X,Y)  
NOx  
NH3

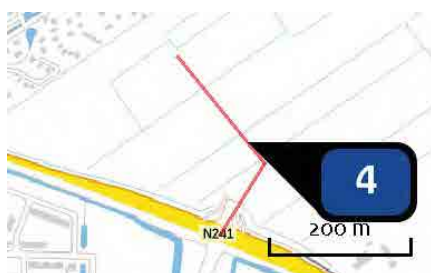
verkeer west  
126168, 524112  
88,48 kg/j  
3,36 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	437,0 / etmaal	NOx NH3	20,24 kg/j 1,95 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	29,4 / etmaal	NOx NH3	12,75 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	83,6 / etmaal	NOx NH3	55,50 kg/j 1,20 kg/j

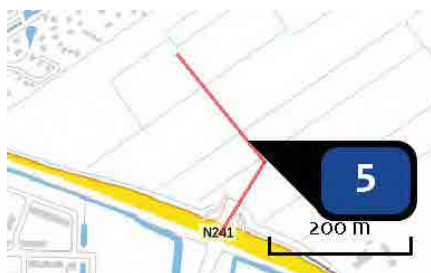


Naam **verkeer oost**  
 Locatie (X,Y) **126631, 523925**  
 NOx **88,41 kg/j**  
 NH3 **3,35 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	437,0 / etmaal	NOx NH3	20,22 kg/j 1,95 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	29,4 / etmaal	NOx NH3	12,73 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	83,6 / etmaal	NOx NH3	55,46 kg/j 1,20 kg/j



Naam **verkeer licht**  
 Locatie (X,Y) **126441, 524156**  
 Uitstoothoogte **0,2 m**  
 Temperatuur emissie **11,85 °C**  
 Uittreeddiameter **0,1 m**  
 Uittreedrichting **Horizontaal geforceerd**  
 Uittreedsnelheid **5,0 m/s**  
 Temporele variatie **Licht verkeer**  
 NOx **31,60 kg/j**  
 NH3 **2,10 kg/j**



Naam **verkeer middel + zwaar**  
 Locatie (X,Y) **126441, 524156**  
 Uitstoothoogte **0,2 m**  
 Temperatuur emissie **11,85 °C**  
 Uittreeddiameter **0,1 m**  
 Uittreedrichting **Horizontaal geforceerd**  
 Uittreedsnelheid **5,0 m/s**  
 Temporele variatie **Zwaar verkeer**  
 NOx **99,40 kg/j**  
 NH3 **1,60 kg/j**



Naam	verkeer west licht
Locatie (X,Y)	126168, 524112
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	<u>11,85 °C</u>
Uitreeddiameter	<u>0,1 m</u>
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	20,20 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,90 kg/j



Naam	verkeer west middel + zwaar
Locatie (X,Y)	126168, 524112
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	<u>11,85 °C</u>
Uitreeddiameter	<u>0,1 m</u>
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	68,20 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,40 kg/j



Naam	verkeer oost licht
Locatie (X,Y)	126631, 523925
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	<u>11,85 °C</u>
Uitreeddiameter	<u>0,1 m</u>
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	20,20 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,90 kg/j



Naam	verkeer oost middel + zwaar
Locatie (X,Y)	126631, 523925
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uitreesnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	68,20 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,40 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Database versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>











**Onderzoek stikstofdepositie**  
**De Veken 4B**  
**A.C. de Graafweg te Opmeer**

<b>Opdrachtgever</b>	Scholtens Projecten B.V. Geert Scholtenslaan 10 1687 CL Wognum
<b>Rapportnummer</b>	7553.008
<b>Versienummer</b>	D1
<b>Datum</b>	3 augustus 2021
<b>Vestiging</b>	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 088 - 5001600 swalmen@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	R.M.P. Bouten, MSc 06-36074310 R.Bouten@econsultancy.nl
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	De heer L.R. Pastoors, MSc
<b>Paraaf</b>	

## INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	1
1 INLEIDING .....	2
2 TOETSINGSKADER.....	3
2.1 Geen significante toename.....	3
3 UITGANGSPUNTEN .....	4
3.1 Gebruiksfase.....	4
3.2 Rekenmethodiek.....	5
4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING .....	6

### BIJLAGEN:

1. - AERIUS berekening gebruiksfase

## **SAMENVATTING**

Econsultancy heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein 'De Veken 4B' te Opmeer. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlak van circa 20 hectare. Het is gelegen ten oosten van Opmeer.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies tijdens het toekomstig gebruik vinden uitsluitend plaats ten behoeve van de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein. De berekening van het projecteffect is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020).

Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein 'De Veken 4B' te Opmeer. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlak van circa 20 hectare. Het is gelegen ten oosten van Opmeer. In figuur 1.1 is de situering van het bedrijventerrein weergegeven. In dit onderzoek wordt enkel het rood omlijnde deel, De Veken 4B, onderzocht.



**Figuur 1.1** Situering plan

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' ligt op circa 9 kilometer afstand het meest nabij het plan. Het desbetreffende Natura 2000-gebied bevat echter geen voor stikstof gevoelige habitattypen. Op circa 15 km afstand ligt binnen het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder' het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat.

## 2 TOETSINGSKADER

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

### 2.1 Geen significante toename

Het beoogde plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Voor projecten met tijdelijke emissies, zoals tijdens de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) kan sinds 1 juli 2021 worden aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling.

### 3 UITGANGSPUNTEN

Aangezien de emissies van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) slechts tijdelijk zijn kunnen significant negatieve effecten, aan de hand van de partiële vrijstelling uit de Wsn, op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan wordt uitsluitend het projecteffect van de toekomstige gebruiksfase inzichtelijk gemaakt.

#### 3.1 Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De benodigde gegevens voor de gebruiksfase zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever aangeleverde gegevens en het reeds uitgevoerde onderzoek verkeer en parkeren<sup>1</sup>. Voor de AERIUS berekening is, als worstcasescenario, rekenjaar 2022 gehanteerd.

Voor de berekening van het verkeer is gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren', d.d. december 2018. Volgens de 'Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016' is de gemeente Opmeer aangemerkt als een niet-stedelijke gemeente. Voor het plangebied is de categorie 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De verkeersgeneratie is afgeleid op basis van de kengetallen voor het type 'gemengd terrein' inclusief een overschatting van de verkeersgeneratie. De overschatting heeft te maken met de gehanteerde kencijfers (grote marges) en de grootte van het bedrijventerrein. Het bruto-oppervlakte is middels een omrekenfactor van 0,77 omgezet naar netto-oppervlakte. In tabel 3.1 is de verkeersgeneratie per weekdagemaal weergegeven.

Tabel 3.1 gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal

functie	oppervlakte [ha]		eenheid	kencijfer [mvt/ha/etmaal]			generatie [mvt/etmaal]		
	bruto	netto		personenauto	vrachtauto	totaal	personenauto	vrachtauto	totaal
bedrijven	2,37	1,82	ha	128	30	159	233,5	54,7	290,0
	3,10	2,39	ha	128	30	159	305,5	71,6	379,5
	3,02	2,32	ha	128	30	159	297,6	69,7	369,7
	1,04	0,80	ha	128	30	159	102,6	24,1	127,5
	3,12	2,40	ha	128	30	159	307,2	72,0	381,6
	2,20	1,70	ha	128	30	159	217,1	50,9	269,7
	1,33	1,03	ha	128	30	159	131,7	30,9	163,6
<b>totaal</b>							<b>1595,2</b>	<b>373,9</b>	<b>1981,5</b>

Het totaal aantal lichte verkeersbewegingen bedraagt 1.595,2 lichte en 373,9 vrachtbewegingen. Voor het vrachtverkeer wordt aanvullend nog onderscheid gemaakt tussen middelzware en zware vrachtbewegingen. De verdeling van het vrachtverkeer is gebaseerd op kengetallen uit de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. Het middelzware verkeer betreft 41% en het zware verkeer betreft 59% van het totale vrachtverkeer. In tabel 3.2 is deze verdeling nader uitgewerkt.

Tabel 3.2 gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal

	Verkeersgeneratie bedrijventerrein [mvt/etmaal]	verkeer ontsluitingswegwest/oost [mvt/etmaal]
Totaal	1.981,5	990,8
Personenauto's	1.595,2	797,6
Vrachtauto's	373,9	187,0
Percentage lichte vrachtauto's (<7,5 ton GVW)	41%	41%
Percentage zware vrachtauto's (>7,5 ton GVW)	59%	59%
Lichte vrachtauto's (middelzwaar verkeer)	153,3	76,6
Zware vrachtauto's (zwaar verkeer)	220,6	110,3

<sup>1</sup> Econsultancy, Onderzoek verkeer en parkeren De Veken 4B te Opmeer, versie D1, project 7553.018, d.d. 13 juli 2021.

In de toekomstige situatie zal de ontsluiting van het bedrijventerrein 'De Veken 4' voor het grootste deel plaatsvinden direct naar de A.C. de Graafweg en slechts in kleine mate via de Opmeerderweg. Voor onderhavig onderzoek is een worstcasescenario gehanteerd waarbij al het verkeer zich via de A.C. de Graafweg zal ontsluiten. Bij aansluiting met de A.C. de Graafweg kan het verkeer zich in zowel oostelijke als westelijke richting begeven. In onderhavig onderzoek is er van uitgegaan dat het verkeer zich gelijk zal verdelen in beide richtingen.

Een criterium voor wanneer verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen wordt gegeven in de instructie<sup>2</sup>, namelijk: 'op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer. In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.'

De verkeersintensiteit op de A.C. de Graafweg ligt met circa 15.000 motorvoertuigen<sup>3</sup> per etmaal vele malen hoger dan de maximale dagelijkse verkeersgeneratie van de aanlegfase. Het verkeer ten gevolge van de aanlegfase zal derhalve na 250 meter op de A.C. de Graafweg volledig zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer zal in de praktijk reeds eerder de snelheid op de A.C. de Graafweg bereiken en daardoor eerder in het heersende verkeersbeeld zijn opgenomen dan in het onderhavig onderzoek gehanteerd.

### 3.2 Rekenmethodiek

Wanneer het verkeer berekend wordt volgens de standaard invoermethode en rekenmethodiek in AERIUS, wordt de depositie niet berekend op Natura 2000-gebieden verder dan 5 kilometer van de gemodelleerde bron. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen, 'Eilandspolder, ligt op meer dan 5 kilometer van het plangebied. Derhalve is het verkeer niet volgens de standaard rekenmethodiek ingevoerd. Er is gebruik gemaakt van de sector 'anders', subsectie (licht/zwaar) verkeer. Op deze manier wordt de depositie wel voor gebieden verder dan 5 kilometer berekend. De ingevoerde emissies zijn bepaald door het aantal verkeersbewegingen in te voeren volgens de standaardrekenmethodiek en deze emissies vervolgens bij de sector 'anders' in te voeren. De overige emissiekenmerken zijn bepaald aan de hand van kengetallen en expert judgement. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de 'anders'-bron, met de gehanteerde parameters, een overschatting maakt van de depositie ten opzichte van de 'wegverkeer'-bron.

In bijlage 1 zijn de gemodelleerde bronnen met bijbehorende positionering in detail weergegeven.

---

<sup>2</sup> Expertiseteam Stikstof en Natura 2000, *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020*, versie 3.0.

<sup>3</sup> Econsultancy, *Onderzoek wegverkeerslawaaï De Veken 4B te Opmeer*, versie D1, project 7553.015, d.d. 13 juli 2021.



#### **4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING**

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). In bijlage 1 is de volledige AERIUS berekening met bijbehorende rekenresultaten weergegeven.

Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.



*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening gebruiksfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Econsultancy	A.C. de Graafweg, 1716 KD Opmeer

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
bedrijventerrein De Veken 4B	Rp9A24fTcSv	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
30 juli 2021, 11:57	2022	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	1.103,76 kg/j
NH <sub>3</sub>	37,49 kg/j

## Resultaten

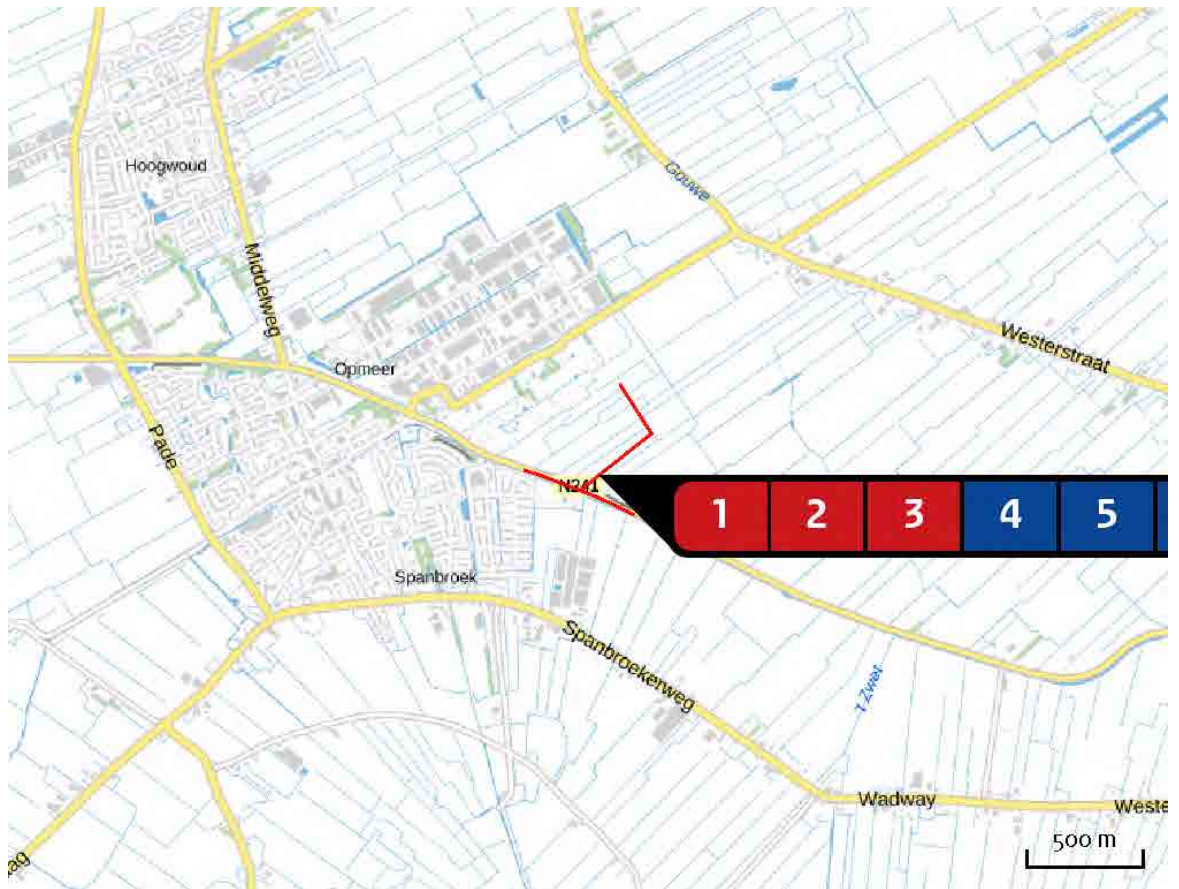
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

## Toelichting

Projecteffect van gebruiksfase bedrijventerrein De Veken 4B.

Locatie  
gebruiksfase

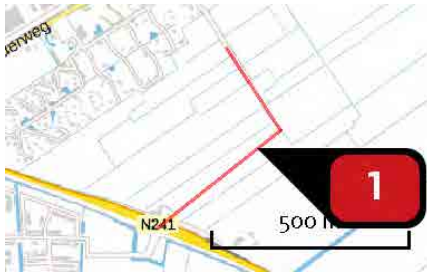


Emissie  
gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1	verkeer binnen terrein Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	12,94 kg/j	415,88 kg/j
2	verkeer west Wegverkeer   Buitenwegen	2,92 kg/j	67,98 kg/j
3	verkeer oost Wegverkeer   Buitenwegen	2,92 kg/j	68,00 kg/j
4	verkeer licht Anders...   Anders...	7,60 kg/j	111,20 kg/j
5	verkeer middel + zwaar Anders...   Anders...	5,30 kg/j	304,70 kg/j
6	verkeer west licht Anders...   Anders...	1,80 kg/j	17,30 kg/j

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>7</b>	verkeer west middel + zwaar ... Anders...   Anders...	1,10 kg/j	50,70 kg/j
<b>8</b>	verkeer oost licht ... Anders...   Anders...	1,80 kg/j	17,30 kg/j
<b>9</b>	verkeer oost middel + zwaar ... Anders...   Anders...	1,10 kg/j	50,70 kg/j

Emissie  
(per bron)  
gebruiksfase



Naam **verkeer binnen terrein**  
 Locatie (X,Y) **126654, 524224**  
 NOx **415,88 kg/j**  
 NH3 **12,94 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.595,2 / etmaal	NOx NH3	111,20 kg/j 7,58 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	153,3 / etmaal	NOx NH3	91,89 kg/j 1,75 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	220,6 / etmaal	NOx NH3	212,79 kg/j 3,62 kg/j



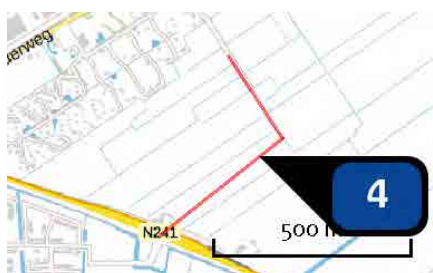
Naam **verkeer west**  
 Locatie (X,Y) **126286, 524070**  
 NOx **67,98 kg/j**  
 NH3 **2,92 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	797,6 / etmaal	NOx NH3	17,29 kg/j 1,80 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	76,7 / etmaal	NOx NH3	15,29 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	110,3 / etmaal	NOx NH3	35,40 kg/j < 1 kg/j

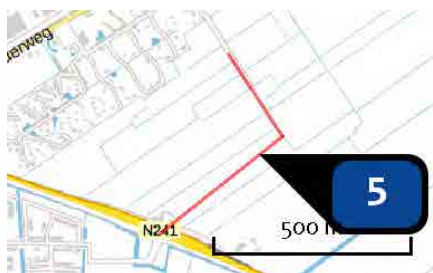


Naam **verkeer oost**  
 Locatie (X,Y) **126518, 523977**  
 NOx **68,00 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **2,92 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	797,6 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	17,30 kg/j 1,80 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	76,7 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	15,29 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	110,3 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	35,42 kg/j < 1 kg/j



Naam **verkeer licht**  
 Locatie (X,Y) **126654, 524224**  
 Uitstoothoogte **0,2 m**  
 Temperatuur emissie **11,85 °C**  
 Uittreeddiameter **0,1 m**  
 Uittreedrichting **Horizontaal geforceerd**  
 Uittreedsnelheid **5,0 m/s**  
 Temporele variatie **Licht verkeer**  
 NOx **111,20 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **7,60 kg/j**

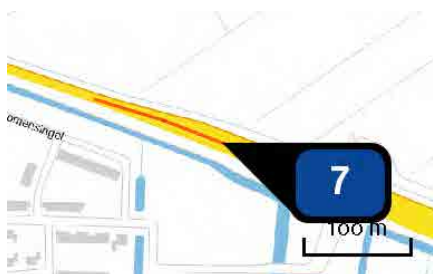


Naam **verkeer middel + zwaar**  
 Locatie (X,Y) **126654, 524224**  
 Uitstoothoogte **0,2 m**  
 Temperatuur emissie **11,85 °C**  
 Uittreeddiameter **0,1 m**  
 Uittreedrichting **Horizontaal geforceerd**  
 Uittreedsnelheid **5,0 m/s**  
 Temporele variatie **Zwaar verkeer**  
 NOx **304,70 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **5,30 kg/j**

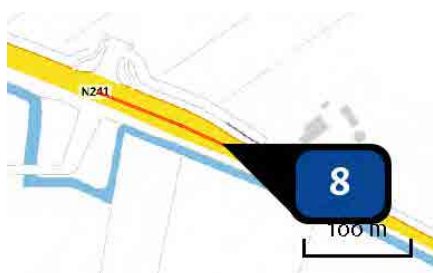




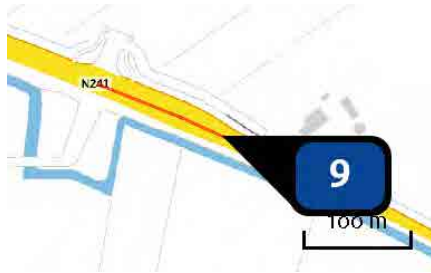
Naam	verkeer west licht
Locatie (X,Y)	126286, 524070
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	17,30 kg/j
NH3	1,80 kg/j



Naam	verkeer west middel + zwaar
Locatie (X,Y)	126286, 524070
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	50,70 kg/j
NH3	1,10 kg/j



Naam	verkeer oost licht
Locatie (X,Y)	126518, 523977
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uittreedsnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	17,30 kg/j
NH3	1,80 kg/j



Naam	verkeer oost middel + zwaar
Locatie (X,Y)	126518, 523977
Uitstoothoogte	0,2 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Horizontaal geforceerd
Uitreesnelheid	5,0 m/s
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	50,70 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,10 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Database versie 2020\_20210713\_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



## **Bijlage 11 Overzicht vooroverlegreacties**

#### Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan De Veken 4

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1	Qirion BV (Liander)	Geen opmerkingen op het plan	n.v.t.	Geen
2	Gemeente Heerhugowaard	Geen opmerkingen op het plan	n.v.t.	Geen
3	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	Geen opmerkingen op het plan	n.v.t.	Geen
4	PWN	<p>Beschikbaar stellen van voldoende ruimte in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Leidingnet moet ten alle tijden goed bereikbaar zijn. Open verharding toepassen. Zie NEN 7171-1 en praktijkrichtlijn NPR 7171-2.</p> <p>Voordat plan gerealiseerd wordt in overleg treden met PWN.</p> <p>Het PWN-distributienetwerk wordt ontworpen op drinkwatervraag. Brandweer zal zelf alternatieven moeten vinden voor bluswatervoorziening.</p> <p>Aandacht voor standaarddocument VANN. Er mag geen vervuilde grond in plan zijn omdat dit risico met zich brengt voor gevaarlijke stoffen in het drinkwater.</p>	<p>Er zal in het plan voldoende ruimte zijn in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Bij de uitwerking in inrichtingsplannen voor het bedrijventerrein zal bewaakt worden dat het leidingnet bereikbaar is, en wordt gewerkt volgens de praktijkrichtlijnen.</p> <p>Voorafgaand aan de realisatie zal met PWN in overleg worden gegaan.</p> <p>Voor de bluswatervoorziening op het terrein zullen maatregelen worden genomen in overleg met de Veiligheidsregio.</p> <p>Ten behoeve van de bodemkwaliteit is een bodemonderzoek verricht. De grond zal geschikt zijn voor de functie bedrijventerrein.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
5	Archeologie West Friesland	In periode 2008 – 2009 heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het gebied De Veken 4. De regio archeoloog heeft een notitie aangeleverd met de resultaten van dit onderzoek.	Dank voor de aangeleverde notitie. Deze zal worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.	Toelichting wordt aangepast

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
6	LTO West Friesland	Vraagt aandacht voor belendende agrarische percelen. In verband met spuit en driftzones rekening houden met vrije zone tussen bedrijventerrein en agrarische percelen.	Tussen het bedrijventerrein en de agrarische percelen zal een voldoende vrije zone worden opgenomen.	Geen
7	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Vraagt waarom in het voorontwerp niet wordt vooruitgelopen op de invoering van de Omgevingswet.	Het plan loopt weldegelijk vooruit op de Omgevingswet, echter er is voor gekozen om de systematiek van de huidige Wro te handhaven. Het voorontwerp is aangemeld als plan in het kader van de Crisis- en herstelwet. Er wordt in het bestemmingsplan gewerkt met een beleidsregel inzake duurzaamheid en de onderzoeken worden slechts voor het eerste deel van het bestemmingsplan uitgevoerd (uitgestelde verantwoording). Hiermee is sprake van een systematiek die binnen de huidige wettelijke kaders van de Wro niet mogelijk zou zijn.	Geen
8	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Het plan gaat vooral in op de eerste fase van het bedrijventerrein De Veken 4. Het watersysteem zal zich echter als één geheel gedragen. Daarom nu al nadenken over uiteindelijke situatie wat betreft oppervlaktewater. Op de verbeelding van het plan is de bestaande watergang langs het recreatiepark flink verbreed. Op dit moment is het streefpeil NAP – 1,60m. Het overgrote deel van het plangebied ligt op NAP – 2.20m. De watercompensatie tbv verhardingstoename moet gegraven worden in peil waar de verhardingstoename wordt aangebracht. Indien de watergang hetzelfde peil krijgt als de rest van het plangebied zal de	Uw opmerking dat het plan een doorkijk dient te geven op het totale watersysteem in het gebied wordt ter harte genomen. In de waterparagraaf wordt hier aandacht aan besteed.  Er wordt nader onderzoek verricht naar het waterpeil in het gebied. Resultaten daarvan worden in de geactualiseerde waterparagraaf aangegeven.	Toelichting en waterparagraaf worden aangepast  Toelichting en waterparagraaf worden aangepast

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		<p>initiatiefnemer moeten uitzoeken of dit haalbaar is.</p> <p>Daarnaast wordt gevraagd om aan te geven of en zo ja in hoeverre binnen dit plan klimaatadaptieve maatregelen worden uitgevoerd en welke dit zijn. Het Hoogheemraadschap denkt graag mee over klimaat adaptieve inrichting.</p> <p>De paragraaf 4.7 over het water zal moeten worden aangevuld. Vanwege demping van bestaande watergangen en de verhardings-toename van 9.280 m2 zal nieuw wateroppervlak moeten worden gegraven. Het watersysteem zal aan randvoorwaarden moeten voldoen zodat het oppervlaktewater in aanmerking komt voor overname van het onderhoud door het Hoogheemraadschap in samenspraak met gemeente Opmeer.</p> <p>Nog niet duidelijk is voor welke optie de gemeente kiest als het gaat om het peilbeheer in het gebied. Voor een peilwijziging zal een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd. De gemeente zal moeten aangeven welke keuze wordt gemaakt voor het beoogde waterpeil en de inrichting van het watersysteem. Indien nodig zal de gemeente moeten aangeven wanneer de procedure voor peilwijziging in gang wordt gezet.</p> <p>De paragraaf 2.4 Grondwater in het bijlagenboek is niet correct. Er is geen apart zomer- of winterpeil. Het streefpeil is NAP –</p>	<p>In het kader van het plan zullen klimaatadaptieve maatregelen worden genomen. Er is een Kwaliteitskader Duurzaamheid De Veken 4 opgesteld, waarin nader wordt ingegaan op deze maatregelen.</p> <p>In het kader van de toename van de verharding in het plan zal worden berekend welke wateroppervlakte gegraven moet worden, zowel in de eerste fase als in de toekomstige fases.</p> <p>Het peilbeheer in het gebied is nog onderwerp van nadere studie en zal worden vastgelegd in de nieuwe waterparagraaf.</p> <p>De waterparagraaf zal worden aangevuld en waar nodig gecorrigeerd.</p>	<p>Geen</p> <p>Toelichting en waterparagraaf worden aangepast</p> <p>Toelichting en waterparagraaf worden aangepast</p> <p>Toelichting en waterparagraaf worden aangepast</p>



nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		<p>2.20 m, dat binnen de bandbreedtes NAP – 2,1m tot NAP –2,3 m wordt gehandhaafd. Paragraaf 2.6 in het bijlagenboek moet worden aangepast. Er dient eerst uitgewerkt te worden welk peil wordt aangehouden voor de watergang langs het recreatiepark en de andere watergangen in het plangebied.</p>	<p>De waterparagraaf zal worden aangevuld en waar nodig gecorrigeerd.</p>	<p>Toelichting en waterparagraaf worden aangepast</p>
9	Gemeente Medemblik	<p>De gemeente Medemblik is blij dat er in West-Friesland weer bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het aantal hectares in Opmeer is in regionaal verband afgestemd. Wel aandachtspunten om de kwaliteit van het plan te vergroten.</p> <p>Inpassing in het omliggende landschap is een belangrijk aandachtspunt. Zeker gezien de afstand van het terrein tot de lintbebouwing aan de Westerstraat te Benningbroek. Uit het bestemmingsplan is niet op te maken of de impact op het omliggende landschap goed is onderzocht. Ook is een geleidelijke overgang, bijvoorbeeld door een groene bufferzone, niet gewaarborgd. De gemeente Medemblik verzoekt de landschappelijke inpassing in de ruimtelijke afweging mee te nemen. Dit is mede van belang omdat het plan via afwijkingen forse bouwhoogtes mogelijk maakt.</p> <p>Medemblik vraagt zich af of het effect van windturbines van 6 m. op de daken van de bedrijfsgebouwen voldoende is onderzocht op de impact voor de omgeving.</p>	<p>Wij zijn verheugd dat Medemblik haar steun uitspreekt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Op de punten waar u aandacht voor vraagt willen wij graag ingaan.</p> <p>Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen zal gelet worden op de landschappelijke inpassing van het terrein, zeker aan de rand richting de bebouwing aan de Westerstraat.</p> <p>Het visuele effect van windturbines op de daken zal waar relevant mede worden onderzocht in de inpassingsstudie richting het omringende landschap. Overigens is enige visuele hinder bij het toepassen van</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		<p>Daarnaast geeft Medemblik aan dat ieder initiatief van meer dan 1.500 m2 detailhandel regionaal moet worden afgestemd.</p> <p>Ook voor grote logistieke dienstverleners zal in regionaal verband een oplossing moeten worden gevonden.</p> <p>Tenslotte is nog niet duidelijk in hoeverre is onderzocht hoeveel werkgelegenheid dit bedrijventerrein gaat genereren en welke effecten dit heeft, in het bijzonder op eventuele extra behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers.</p>	<p>duurzaamheids-ingrepen zoals windmolens niet te voorkomen</p> <p>Retailontwikkeling wordt niet toegestaan op het terrein, tenzij het PDV betreft dan wel ondergeschikte retail. Bij initiatieven groter dan 1.500 m2 wordt regionale afstemming gezocht.</p> <p>Logistieke dienstverleners zullen bij voorkeur niet op het terrein worden gehuisvest. Indien deze zich aandienen zal afstemming met de regio worden gezocht</p> <p>Over huisvesting voor buitenlandse werknemers zal in een later stadium een standpunt worden bepaald.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
10	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	<p>De veiligheidsregio verwijst naar de eerdere brief van 12 maart 2020 met aandachtspunten voor de ontwikkeling van dit plan.</p> <p>De veiligheidsregio adviseert om al vanaf fase 1 zorg te dragen voor voldoende bereikbaarheid.</p> <p>Ook dient zorg te worden gedragen voor voldoende bluswater, zowel via de aanleg van brandkranen als met de bereikbaarheid van geschikt bluswater alternatief.</p> <p>Daarnaast zijn de volgende thema's van belang: beheer en ontwikkeling in relatie tot fysieke veiligheid, de buitenruimte als brandcompartiment, brandweeringangen en brandweertoegang, opvang en maatregelen</p>	<p>Deze aandachtspunten zijn bekend bij de gemeente en zijn waar relevant verwerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Het plan voorziet in een aansluiting op de N241, met een brede entree.</p> <p>Bluswater door middel van brandkranen en oppervlaktewater is voorhanden.</p> <p>De aanbevelingen rondom (brandweer)veiligheid worden met name meegenomen bij de uitwerking op het niveau van inrichtingsplannen en individuele bouwplannen.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		bluswater, beheer van het terrein, waarschuwings- en alarmeringssysteem, duurzaam bouwen, energie en klimaat. De veiligheidsregio vraagt om een terugkoppeling van de bevindingen van de gemeente op dit advies.		
11	Omgevingsdienst NHN	<p>Bodem: akkoord</p> <p>Externe Veiligheid: het eerder verstrekte advies van 2 maart 2020 is niet verwerkt. Onderbouwing en quick scan is onvolledig. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied en 200 m. van de N241. Ruimtelijke onderbouwing inzake het tankstation moet nader worden aangevuld.</p> <p>Natuur: het advies van 2 maart 2020 is niet opgevolgd. Aeries berekening met recente versie opnieuw uitvoeren.</p> <p>Vleermuis-onderzoek uitvoeren en rapport ter beoordeling aan OD NHN aanleveren.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen</p> <p>Het eerder advies van 2 maart 2020 wordt verwerkt in de geactualiseerde bijlage inzake externe veiligheid.</p> <p>De ruimtelijke onderbouwing rondom het tankstation behoeft geen aanvulling, er is geen sprake van een LPG-station.</p> <p>Er wordt een nieuwe Aeries berekening uitgevoerd conform de laatste richtlijnen.</p> <p>Het vleermuisonderzoek zal in de daarvoor toepasselijke periode worden uitgevoerd.</p>	De onderzoeken worden geactualiseerd, de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarop aangepast
12	Provincie Noord-Holland	<p>De provincie Noord-Holland is van opvatting dat de onderbouwing voor de wijzigingsbevoegdheid moet worden aangevuld.</p> <p>Ook geeft de provincie aan dat er sprake is van verouderde onderzoeken. Deze onderzoeken zullen moeten worden geactualiseerd. De provincie noemt in dat kader het onderzoek naar nut en noodzaak. Ook de regionale afstemming voor de harde</p>	<p>Er is een onderzoek naar nut en noodzaak uitgevoerd door het bureau Buck Consultants. Dit onderzoek is in 2020 uitgevoerd, en is daarmee actueel.</p> <p>Alle onderzoeken worden geactualiseerd, evenals het onderzoek naar de behoefte.</p>	De onderzoeken worden geactualiseerd, de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarop aangepast

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		<p>ontwikkeling van 5,2 ha zal nog moeten plaatsvinden.</p> <p>Advies is om de wro-wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen als nut en noodzaak niet kan worden aangetoond en regionale afstemming niet is af te ronden.</p> <p>Het voorontwerp zal worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).</p> <p>De ladderonderbouwing zal op de actuele behoefteraming werklocaties NHN gebaseerd moeten worden. Ook zal er nog op reactie van de regionale werkgroep gereageerd moeten worden.</p> <p>Er wordt aandacht gevraagd voor afwikkeling van het verkeer via de provinciale weg N241 (AC de Graafweg). Aandachtspunten daarbij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotonde bij Wognum</li> <li>- Effect op rijksweg A7</li> <li>- Woon- en leefklimaat woningen langs N241</li> </ul> <p>Geadviseerd wordt om een verkeersonderzoek uit te voeren.</p>	<p>De regionale afstemming heeft plaatsgevonden, conclusies worden meegenomen in de onderzoeken dan wel toelichting.</p> <p>De wro-wijzigingsbehoefte kan op basis van het verricht onderzoek nut en noodzaak worden onderbouwd.</p> <p>Ter kennisgeving aangenomen. Ter voorbereiding op het ARO-overleg wordt een visualisatie van het bedrijventerrein richting buitengebied opgesteld. Deze studie zal worden meegenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>De ladderonderbouwing zal worden geactualiseerd aan de hand van de actuele behoefteraming werklocaties NHN. De reactie van de regionale werkgroep is inmiddels ontvangen en wordt verwerkt in de onderzoeken en het bestemmingsplan.</p> <p>In het GVVP van Opmeer wordt vermeld dat de gemeente in samenwerking met de provincie onderzoek gaat uitvoeren naar de verkeersafwikkeling, daarbij zullen genoemde aandachtspunten kunnen worden meegenomen. Het woon- en leefklimaat is onderzocht, resultaten ervan zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>De onderzoeken worden geactualiseerd, de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarop aangepast</p>
13	Gemeente Hoorn	Er is regionaal de afspraak gemaakt dat een ladderonderbouwing moet aantonen of er voldoende marktruimte is in de regio en dat dan het bestemmingsplan kan worden	De ladderonderbouwing zal worden geactualiseerd aan de hand van de actuele behoefteraming werklocaties NHN.	De bijlage ladderonderbouwing wordt geactualiseerd, de

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		<p>gemaakt. Dit aspect is onvoldoende onderbouwd in de ladderonderbouwing die behoort bij het bestemmingsplan voor De Veken 4. In deze ladder wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied van 7 km rond het bedrijventerrein. Dat sluit niet aan op de regionale afspraken die zijn gemaakt. De ladder hoort uit te gaan van de regio Westfriesland als verzorgingsgebied. Daarnaast is het kwalitatieve behoefteonderzoek verouderd.</p> <p>Het aantal toe te voegen hectares aan bedrijventerrein van het wijzigingsgebied dient aan te sluiten op de afspraken in het convenant Werklocaties West-Friesland. Dat is niet het geval. Op dit moment passen deze hectares niet binnen het huidige convenant en er zijn nog geen afspraken gemaakt in een nieuw convenant. Er is dus geen juridisch basis die het opnemen van het wijzigingsgebied rechtvaardigt.</p> <p>Het is raadzaam om het begrip facility center concreet te maken om onduidelijkheid en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen in de toekomst.</p> <p>Binnen de bestemming Bedrijf zijn zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> toegestaan. De behoefte van de provincie geeft echter aan dat er voldoende</p>	<p>Uit de geactualiseerde ladderonderbouwing blijkt dat sprake is van een toegenomen behoefte. Daarnaast heeft er regionale afstemming plaatsgevonden, conclusies worden meegenomen in de onderzoeken dan wel in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Het begrip Facility Center zal nader worden gedefinieerd in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Zelfstandige kantoren zijn bedoeld voor lokaal opererende kantoorbedrijven. De behoefte daaraan is aangetoond in de geactualiseerde ladderonderbouwing. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn eveneens (lokaal) gewenst, echter ook hiervoor geldt dat slechts een gelimiteerd gedeelte van de terreinen hiervoor</p>	<p>toelichting van het bestemmingsplan wordt daarop aangepast</p> <p>De onderzoeken worden geactualiseerd, de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarop aangepast</p> <p>De regels worden aangepast</p> <p>Geen</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
		harde plancapaciteit is voor kantoren in de regio. Ook wordt in de behoefte-raming (afstemming werklocaties NHN) voorgesteld door de provincie om terughoudend te zijn met het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen.	kan worden aangewend. Het aangegeven gezamenlijke maximale oppervlak is naar mening van de gemeente niet buitensporig groot en past binnen de geldende beleidslijn c.q. er is sprake van terughoudendheid.	
14	Gemeente Koggenland	Geadviseerd wordt om de gedefinieerde volumineuze detailhandel 'vestiging van detailhandel van minimaal 1.500 m <sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per vestiging' specifiek te omschrijven. Zie hiervoor de opgenomen definitie in de begrippenlijst van het provinciaal Detailhandelsbeleid 2015-2020. Er wordt met een wijzigingsbevoegdheid een ontwikkeling voorzien die groter is dan fase 4a. Deze moet voorzien in een Provinciale en regionale behoefte. De ladderonderbouw hiervoor kan worden doorgeschoven naar de toekomst maar de vraag is of het in de lijn der verwachting ligt dat er een dergelijke grote uitbreiding (fase 4b) te voorzien is binnen 10 jaar. Zou je hiervoor dan een dergelijk groot gebied als wijzigingszone op moeten nemen? Hoe houdbaar is dat juridisch? In de toelichting wordt verwezen naar de Provinciaal Ruimtelijke Verordening, deze is inmiddels aangepast in de Omgevingsverordening.	De gemeente is het hiermee eens, de begripsbepaling volumineuze detailhandel zal worden gewijzigd zodat aangesloten wordt op de provinciale begrippenlijst.  Aangezien sprake is van een Crisis- en Herstelwetplan is de planhorizon op 20 jaar gelegd. Dat de tweede fase daarin wordt gerealiseerd is naar de mening van de gemeente voorstelbaar en juridisch verdedigbaar.  Dit is juist, in het ontwerp-bestemmingsplan wordt de juiste verordening vernoemd.	De toelichting en de regels zullen worden aangepast  Geen  De toelichting wordt aangepast

## **Bijlage 12 Inspraakreacties**

## Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan De Veken 4

Versie juni 2021

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
1	Reclamant 1	<p>Inspreker is eigenaar van caravan op het recreatiepark West-Friesland. Bezwaren zijn: recreatiepark wordt omsloten door industrie, uitzicht gaat verloren, de waarde van het eigendom op het recreatiepark vermindert. Het bedrijvenpark trekt verkeer aan. Geluidsoverlast en stankoverlast van bedrijven en verkeer. Overlast tijdens de realisatie van het project. Het wordt onmogelijk om caravans te verkopen aan recreanten omdat het toekomstig bedrijventerrein een bouwput wordt. Deze plannen werken verhuur van caravans aan arbeidsmigranten in de hand. Voornemens om planschade te claimen.</p>	<p>Het feit dat uitzicht verloren gaat is een feit, het is echter geen reden om een ontwikkeling te verbieden. Dat een bedrijventerrein verkeer aantrekt is eveneens een feit, echter dit is niet van die orde dat sprake is van een onoverkomelijke hinder. In de vormgeving van het terrein zal sowieso rekening worden gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor de hinder die ontstaat tijdens de realisatie van het bedrijventerrein en de bedrijven. Tenslotte is sprake van minimalisering van overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat caravans onverkoopbaar zouden worden c.q. de waarde van het eigendom vermindert en dat planschade wordt geclaimd valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure. Dit geldt ook voor de vermeende dreiging van verhuur van caravans aan arbeidsmigranten</p>
2	Reclamant 2	<p>De bouwhoogtes van 11 – 15 meter zijn buitensporig en niet passend. Het landelijk aanzicht van Opmeer wordt hiermee aangetast.</p>	<p>De bouwhoogtes op het bedrijventerrein zijn regulier voor dergelijke bedrijfsterreinen c.q. verwachte gebruikers. De hoogte van 15 meter geldt voor het gedeelte van het gebouw dat verder dan 10 m achter de voorste rooilijn wordt geprojecteerd, hetgeen ten goede komt aan het aanzicht. Tenslotte worden diverse duurzaamheidsmaatregelen verplicht gesteld</p>



nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
		<p>Inspreker betwijfelt of er vraag is naar grond, gezien de trage verkoop op de Veken 3. Er ligt volgens inspreker nog 5 ha grond achter Schipper Kozijnen dat ingepast kan worden. Daarmee kunnen ook parkeerproblemen van Post NL worden opgelost volgens inspreker.</p> <p>Een noordelijke ontsluiting naar de Opmeerderweg is niet wenselijk voor bewoners van de Opmeerderweg. Ook een calamiteitenroute en langzaam verkeersroute naar de Opmeerderweg is niet wenselijk. Een tweede ontsluiting naast de ontsluiting aan de N241 is niet nodig omdat dit sluijverkeer in de hand werkt. Ook is de Opmeerderweg al een drukke weg, zeker in de spits. Het vrachtverkeer zal overlast geven door de trillingen bij de verkeersdrempel die voor de woning van inspreker ligt. Als de gemeente in de toekomst eigenaar wordt van deze weg zal dit probleem ook bij de gemeente worden neergelegd.</p> <p>Inspreker is van mening dat bedrijven die een milieurapport moeten indienen hun activiteiten te rooskleurig zullen voorspiegelen. Inspreker geeft voorbeelden van bedrijven waar het volgens hem mis ging.</p>	<p>(o.a. toepassen van groene gevels) waardoor het aanzicht zal worden verzacht.</p> <p>Er is een aanzienlijke vraag naar bedrijfsgrond die niet meer op de Veken 3 kan worden opgevangen. Naast het gebrek van grond is sprake van reserveringen, waardoor een spoedige realisatie van nieuwe bedrijfskavels gewenst is. De parkeerproblemen van PostNL vallen buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>De noordelijke ontsluiting is bij een groot bedrijventerrein noodzakelijk vanuit veiligheidsoverwegingen en vanuit verkeerskundige overwegingen. Sluipverkeer wordt niet verwacht gezien het beperkte voordeel van de ontsluiting ten opzichte van de oorspronkelijke ontsluiting. Mocht dit toch aan de hand zijn dan kan handhavend worden opgetreden c.q. kan het terrein slechts voor bestemmingsverkeer worden opengesteld.</p> <p>Trilling vanwege de verkeersdrempel valt buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>De bedrijven zullen een inrichtingsplan alsmede een bouwplan moeten overleggen, die vervolgens zullen worden getoetst op diverse milieucriteria. Slechts na een positief advies kan een omgevingsvergunning-procedure worden gestart.</p> <p>De recreatie en het woongenot zullen naar de mening van de gemeente niet ontoelaatbaar worden</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
		<p>Een ontwikkeling van De Veken 4 betekent een klap voor recreatie en woongenot op de Opmeerderweg.</p> <p>Bewoners van de Opmeerderweg moeten ook worden betrokken bij de plannen.</p>	<p>aangetast, hoewel zeker wel sprake zal zijn van een situatie die zich wijzigt ten opzichte van de huidige. De bewoners van de Opmeerderweg zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt nogmaals die gelegenheid geboden. De gemeente verkiest de participatie op deze wijze vorm te geven.</p>
3	Reclamant 3	<p>Deze mevrouw is eigenaar van een bungalow op het recreatiepark. Recreatie op het recreatiepark is niet meer mogelijk omdat inspreker een bungalow heeft aan de rand van het park. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein ontstaat stof, geluid en verkeersoverlast. Het verkeer en de bedrijvigheid passen niet bij een recreatiepark. Door opslag van gevaarlijke stoffen ontstaat er een gevaar voor mens en milieu. Er ontstaat waardeverlies van eigendommen door de beperking van het uitzicht.</p>	<p>Het feit dat uitzicht verloren gaat is een feit, het is echter geen reden om een ontwikkeling te verbieden. Dat een bedrijventerrein verkeer aantrekt is eveneens een feit, echter dit is niet van die orde dat sprake is van een onoverkomelijke hinder. In de vormgeving van het terrein zal sowieso rekening worden gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege de beperking van het uitzicht vermindert en dat planschade wordt geclaimd valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.</p>
4	Reclamant 4	<p>Deze insprekerster maakt bezwaar tegen het plan De Veken 4. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein verliest het recreatiepark zijn recreatieve functie. De bedrijvigheid veroorzaakt luchtvervuiling, naast geluidsoverlast en lichtvervuiling. De eigendommen op het recreatiepark verliezen hun waarde. Inspreker wil weten of de</p>	<p>Het feit dat uitzicht verloren gaat is een feit, het is echter geen reden om een ontwikkeling te verbieden. Dat een bedrijventerrein verkeer aantrekt is eveneens een feit, echter dit is niet van die orde dat sprake is van een onoverkomelijke hinder. In de vormgeving van het terrein zal sowieso rekening worden gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Tevens is</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
		gemeente schadevergoedingen gaat toekennen	sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege de beperking van het uitzicht vermindert valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente zal geen schadevergoedingen toekennen, tenzij deze worden geclaimd en bij rechte dienen te worden verstrekt.
5	Reclamant 5	Duitstalige insprekers zijn eigenaar van vakantiehuis op het recreatiepark. Insprekers maken bezwaar tegen het plan De Veken 4. De uitbreiding van het bedrijventerrein De Veken leidt tot overlast van stof, geluid en verkeer. Dit is niet te combineren met een recreatiepark. De mogelijke opslag en verwerking van gevaarlijke en niet-gevaarlijke stoffen levert een risico op voor mens en milieu. Er is waardeverlies voor de recreatiewoning op het recreatiepark.	In de vormgeving van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor mogelijke opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege het bedrijventerrein vermindert valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.
6	Reclamant 5	Recreanten van het recreatiepark. Insprekers maken bezwaar tegen het plan De Veken 4. De uitbreiding van het bedrijventerrein De Veken leidt tot overlast van stof, geluid en verkeer. Dit is volgens insprekers niet te combineren met een recreatiepark. De mogelijke opslag en verwerking van gevaarlijke en niet-gevaarlijke stoffen levert een risico op voor mens en milieu. Er is waardeverlies voor de recreatiewoning op het recreatiepark.	In de vormgeving van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor mogelijke opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege het bedrijventerrein vermindert valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
7	Reclamant 7	<p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Veken 4 zal volgens inspreker een negatief effect hebben op het recreatiepark. Het draagt bij aan de verloedering van het recreatiepark.</p> <p>Inspreker betwijfelt of de hoeveelheid verkeer die het terrein genereert kan worden afgewikkeld via het bestaande wegennet en de aansluiting op de A.C. de Graafweg. Inspreker wil weten of hier onderzoek naar verricht is en wat de resultaten van dit onderzoek zijn.</p> <p>Inspreker is van mening dat nut en noodzaak van het bedrijventerrein niet is aangetoond.</p> <p>Het plan is volgens hem in strijd met afspraken die de provincie heeft gemaakt met minister van VROM en economische zaken in Convenant Bedrijventerreinen 2010 –2020.</p> <p>Ook is de vraag of er voldoende rekening is gehouden met het leefgebied van vogels en andere dieren.</p>	<p>De mening dat de komst van een bedrijventerrein bijdraagt aan de verloedering van het recreatiepark wordt niet onderbouwd en wordt ook niet door de gemeente gedeeld.</p> <p>Het verkeer wordt afgewikkeld op de nieuwe ontsluiting op de A.C. de Graafweg. Het bestaande wegennet heeft voldoende capaciteit hiervoor. Een en ander is in de verkeerskundige notitie onderbouwd (zie bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan).</p> <p>Nut en noodzaak wordt in de Ladderonderbouwing aangetoond (zie bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan).</p> <p>In het Regionaal Convenant Werklocaties West-Friesland (2018) hebben de gemeenten in de regio afspraken gemaakt over de planning van bedrijventerreinen. Hierin is afgesproken welke terreinen ontwikkeld kunnen worden en welke niet. Voor De Veken 4a is afgesproken dat het terrein á 5,2 ha tot ontwikkeling gebracht kan worden.</p> <p>Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd waarbij is gekeken naar de actuele waarden in dit gebied (zie bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan).</p>
8	Reclamant 8	<p>Insprekers zijn eigenaren van een kavel op het recreatieterrein. Insprekers hebben bezwaren tegen het bedrijventerrein De Veken 4. Deze ontwikkeling leidt tot een vernietiging van het recreatiepark. Het recreatiepark komt als een eiland tussen de industrieterreinen te liggen</p>	<p>In de vormgeving van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor mogelijke geuroverlast van nieuwe bedrijven. De geuroverlast van Teeling Petfood is niet</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
		<p>met overlast tot gevolg. Er wordt verwezen naar de geuroverlast van Teeling Petfood.</p> <p>Het bestaande terrein De Veken geeft overlast doordat er te snel wordt gereden.</p> <p>Insprekers vragen zich af wat de toegevoegde waarde van het terrein is voor de gemeente Opmeer. Insprekers zijn tegen de gekozen locatie voor De Veken 4. Andere locaties in West-Friesland lijken gunstiger voor partijen van buiten.</p> <p>Objecten op het recreatiepark worden minder waard.</p>	<p>maatgevend in deze. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1.</p> <p>Overlast door snelrijdend verkeer op het bestaande terrein de Veken valt buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Er is een grote vraag naar bedrijfsgrond in Opmeer. Het de gemeente veel aan gelegen om deze vraag binnen de eigen gemeente te accommoderen, om zo de werkgelegenheid voor de eigen bevolking binnen de gemeentegrenzen te behouden. Het bedrijventerrein Veken 4 is toch vooral bedoeld voor bedrijven uit de eigen gemeente, niet van buiten.</p> <p>Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege het bedrijventerrein vermindert valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.</p>
9	Reclamant 9	<p>Bezwaren tegen ontwikkeling van het bedrijventerrein. De toegestane bouwhoogte van 15 meter is te hoog. Dit pas niet binnen ambities van de Structuurvisie Opmeer 2025.</p> <p>Insprekers vragen zich af of er vraag is naar bedrijventerrein in West Friesland en in Opmeer. Vraag uit Opmeer betreft verhuizing binnen de gemeentegrenzen en niet vraag naar meer terrein. Er kan beter worden ingezet op oudbouw voor nieuwbouw op De Veken 3. Een locatie aan de A7 zou beter zijn. Binnen Opmeer ligt de locatie richting de</p>	<p>De bouwhoogtes op het bedrijventerrein zijn regulier voor dergelijke bedrijfsterreinen c.q. verwachte gebruikers. De hoogte van 15 meter geldt voor het gedeelte van het gebouw dat verder dan 10 meter achter de voorste rooilijn wordt geprojecteerd. De Structuurvisie spreekt zich niet uit over maximale bouwhoogte.</p> <p>Er is een grote vraag naar bedrijfsgrond in West-Friesland en in Opmeer. Het de gemeente veel aan gelegen om de "eigen" vraag binnen de eigen gemeente te accommoderen, om zo de werkgelegenheid voor de eigen bevolking binnen de gemeentegrenzen te behouden. Het bedrijventerrein Veken 4 is toch vooral bedoeld voor bedrijven uit de eigen gemeente, niet van buiten. De locatie achter Schipper</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
		<p>Middelweg achter Schipper Kozijnen meer voor de hand.</p> <p>Het recreatiepark ondervindt diverse vormen van overlast als gevolg van de aanleg van De Veken 4. Er wordt verwezen naar overlast van geluid, stank, fijnstof en verkeerstoename. Er wordt verwezen naar een rapportage waaruit zou blijken dat het geluidsniveau voor verblijfsrecreatie niet hoger mag zijn dan 40 dB(A) overdag, 35 dB(A) in de avond en 30 dB(A) 's nachts. Een milieucategorie 4.1 dient een richtafstand te hebben tot een rustige woonwijk van 200 m. De geplande zone van 50 m voldoet hier niet aan.</p> <p>Wat betreft geuroverlast verwijzen insprekers naar het voorbeeld Teelings Petfood. Ook de luchtkwaliteit zal afnemen op normen als PM, NO<sub>2</sub>, CO en SO<sub>2</sub>. Daarnaast is ook sprake van lichtoverlast.</p> <p>Ontsluiting via de Opmeerderweg is niet haalbaar omdat deze weg hier niet op berekend is. Overlast komt dan ook binnen de 50 m. van het recreatiepark.</p>	<p>Kozijnen stuit op Provinciale bezwaren en is niet aan de orde.</p> <p>In de vormgeving van het terrein zal rekening worden gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor de hinder die ontstaat tijdens de realisatie van het bedrijventerrein en de bedrijven. De hinder die wordt verwacht zal onder de aangegeven geluidsniveaus blijven. Er is sprake van een milieucategorie 3.1, niet 4.1; de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere milieucategorie zijn slechts toegestaan indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten van categorie 3.1.</p> <p>In de vormgeving van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Dit geldt ook voor mogelijke geuroverlast van nieuwe bedrijven. De geuroverlast van Teeling Petfood is niet maatgevend in deze. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1.</p> <p>De ontsluiting op de Opmeerderweg betreft een secundaire ontsluiting en zal pas kunnen worden aangelegd bij uitbreiding van het terrein in oostelijke richting. Alsdan zal worden getoetst of de extra verkeersbewegingen tot overlast zouden kunnen leiden en of aanvullende maatregelen noodzakelijk</p>

nr	Naam	Reactie	Beantwoording gemeente
			zijn (maatregelen die in een verkeersbesluit dienen te worden vastgelegd).
10	Reclamant 10	<p>Insprekers zijn eigenaren van een recreatiewoning op het recreatiepark. Het recreatiepark zal volledig worden ingeklemd door bedrijven waardoor de aantrekkelijkheid van het park afneemt. De strook van 50m tussen het recreatiepark en het bedrijventerrein is erg mager. Er zou een strook van minstens 100 m breed moeten komen waarin fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Daarbij zou ook de oppervlakte water vergroot moeten worden.</p> <p>Een andere optie om de duurzaamheid van het bedrijventerrein te vergroten is om percelen die nog niet op korte termijn in gebruik worden genomen, in te vullen met water en groen.</p>	<p>In de vormgeving van het terrein zal rekening worden gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. De afstand van 50 meter is afdoende en realistisch, en volgt de standaard afstandsnormeringen van de VNG-lijst. Het oppervlak water kan eventueel worden uitgebreid, maar dat gaat dan weer ten koste van de fiets- en wandelpaden. In een op te stellen inrichtingsplan zal de definitieve inrichting worden bepaald.</p> <p>Percelen die nog niet worden uitgegeven zijn beperkt in aantal. Voor het deel van het bedrijventerrein dat nog niet direct voor bedrijvigheid wordt bestemd blijft de agrarische functie intact.</p>
11	Reclamant 11	<p>Reactie is ontvangen na sluiting van de termijn. Insprekers hebben in november 2020 een huisje gekocht op het recreatiepark. Insprekers maken bezwaar tegen het terrein De Veken 4. Redenen: overlast geluid, overlast verkeer, uitzicht is verdwenen, het huisje wordt minder goed verhuurd, waarde van het huisje daalt, rust is verdwenen.</p>	<p>In de vormgeving van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het minimaliseren van de hinder door het aanhouden van een grote buffer tussen de bedrijfsbestemming en het recreatiepark. Tevens is sprake van minimalisering van de overlast door de bestemmingsregeling waarin slechts bedrijven worden toegelaten tot milieucategorie 3.1. Het feit dat de waarde van het eigendom vanwege het bedrijventerrein vermindert valt buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.</p>
12	Reclamant 12	<p>Aanvullende reactie. Reactie is ontvangen na sluiting van de termijn.</p> <p>In deze brief worden de bezwaren tegen het bedrijventerrein nog verder toegelicht.</p>	Ter kennisgeving aangenomen





## **Bijlage 13 Landschapsinpassingsplan**

# De Veken 4

## Landschappelijke inpassing





## De Veken 4

### Locatie

De Veken 4 is het laatste deelgebied van bedrijventerrein de Veken aan de rand van Opmeer/Spanbroek. De Veken 4 wordt in meerdere fasen ontwikkeld, waarbij fase 4a een oppervlak van 5,2 netto hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein betreft. Deze ontwikkeling vindt plaats direct aan de kruising op de provinciale weg A.C. de Graafweg, in het zuidwestelijk deel van de Veken 4.

Om onderzoek te kunnen doen naar de landschappelijke inpassing wordt in dit document geheel fase 4 beschouwd. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat de volgende fasen nog niet bestemd worden en te zijner tijd nader uitgewerkt worden.



overzicht locatie de Veken 4 met (indicatieve) fasering



## De Veken 4

# Beeldkwaliteitskader en Kwaliteitskader Duurzaamheid door BRO

BRO heeft het Beeldkwaliteitskader bedrijventerrein De Veken 4 opgesteld. Dit document vormt bij uitgifte van bedrijfskavels en bij toetsing van bouwplannen het kader voor de architectonische (en bouwtechnische) uitwerking van de bedrijfsgebouwen, alsmede voor de inrichting van de eigen buitenruimte.

Ook is er het kwaliteitskader Duurzaamheid Veken 4 opgesteld. Dit document vormt bij uitgifte van bedrijfskavels en bij toetsing van bouwplannen het kader voor de uitwerking van de bedrijfsgebouwen op het gebied van duurzaamheid, energie en waterhuishouding, klimaatbestendigheid alsmede natuurinclusiviteit.

De uitgangspunten in deze documenten zijn leidend en overgenomen in dit concept landschapsplan daar waar relevant.



## De Veken 4

# Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zoals opgesteld door de provincie Noord-Holland en onderdeel uitmakend van de Omgevingsverordening, zijn voor de regio West-Friesland-Midden een aantal uitgangspunten opgenomen die gerespecteerd dienen te worden in nieuwe ontwikkelvoorstellen in het buitengebied.

Vanuit de provinciale kernwaarden zijn onderliggende ambities en ontwikkelprincipes uitgesproken voor ontwikkelingen binnen het Noord-Hollands landschap.



Voorblad Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, foto; Theo Baart



## De Veken 4

### Provinciale kernwaarden en de onderliggende ambities en ontwikkelprincipes;

#### De Landschappelijke karakteristiek

- Behouden/respecteren van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur
- Behouden van kenmerkende doorzichten vanaf de linten

#### Openheid en ruimtebeleving

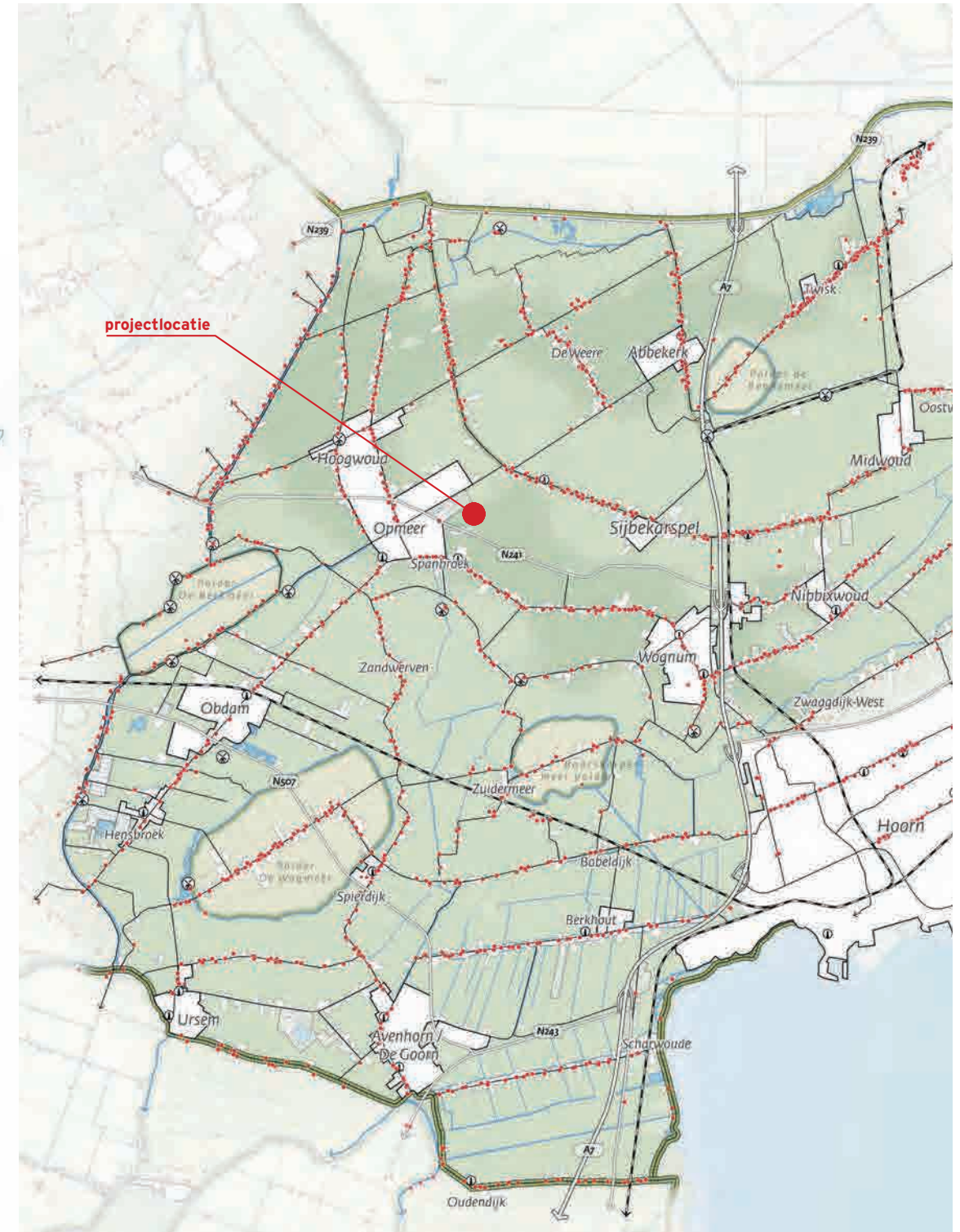
- Behouden van de landschappelijke openheid tussen de (gebogen) linten

#### De ruimtelijke dragers

- De dwarswegen tussen de linten blijven zoveel mogelijk vrij van bebouwing
- De provinciale wegen liggen als ruimtelijke drager los van de landschappelijk-cultuurhistorische onderlegger en kunnen als kapstok dienen voor nieuwe ontwikkelingen, mits het de eerder genoemde onderlegger respecteert

#### LEGENDA

-  Zeekleilandschap met hoogteverschil/kreekrug (darker is hoger)
-  Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de weg
-  Kassen
-  Recreatieparken
-  Molens met molenbiotoop (indicatief)
-  Bakens (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Stalpoederijen
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Snelweg
-  Provinciale weg
-  Lokale infra
-  Spoorlijn



Landschappelijke structuurkaart West-Friesland-Midden; Leidraad Landschap & Cultuurhistorie



## De Veken 4

# Behouden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur

Langs de randen van het te ontwikkelen terrein blijven de watergangen behouden en worden in overleg met het hoogheemraadschap verbreed tot ca. 6,0m breedte.

De meest voorkomende oriëntatie van de watergangen is noordoost/zuidwest. Dit is kenmerkend voor het cultuurlandschap van het weidegebied op de locatie. Aan de Noord-oostrand worden twee bestaande watergangen ten dele doorgetrokken in het terrein.

De overige sloten betreffen overwegend smalle kavelslootjes en greppels, die nauwelijks zichtbaar zijn in het landschap en daarmee weinig landschappelijke waarde hebben. Ook zijn deze sloten niet essentieel voor de waterhuishouding in het gebied. Feitelijk is hier sprake van een gebied waar de ruilverkaveling in de jaren '80 en '90 (die omliggend wel heeft plaatsgevonden) achterwege is gebleven, dit gezien de destijds reeds geplande uitbreiding van het bedrijventerrein de Veken.





Smalle sloten/greppels op weiland



Bredere sloten langs rand projectgebied



plangebied rond ca. 1850, bron TopoTijdReis

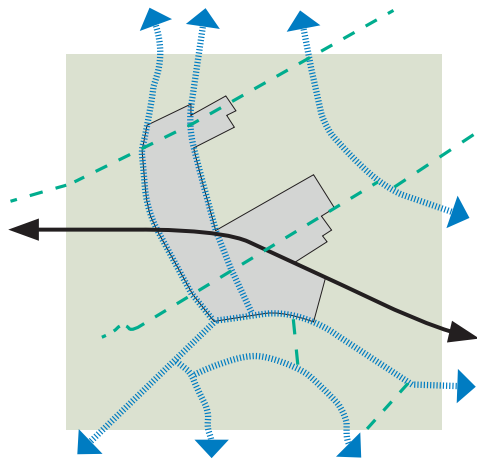
-  Brede sloten handhaven
-  Smallere sloten/greppels vervallen

## De Veken 4

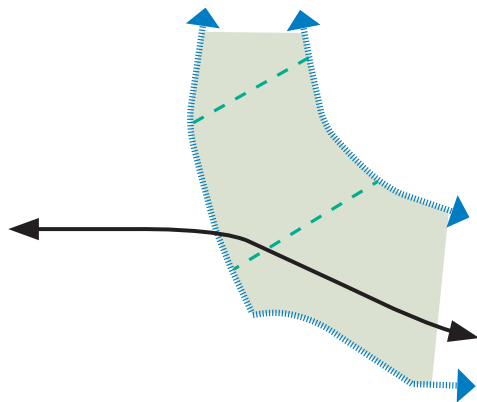
# Openheid en ruimte beleving tussen de linten

De openheid tussen de linten is ruimtelijk een belangrijke kwaliteit die niet aangetast mag worden. De 'open zone' waar de Veken 4 in valt is door de Veken 1 - 3 en het recreatiepark aan weerszijden van de Opmeerderweg (dwarsverbinding) smaller dan gemiddeld.

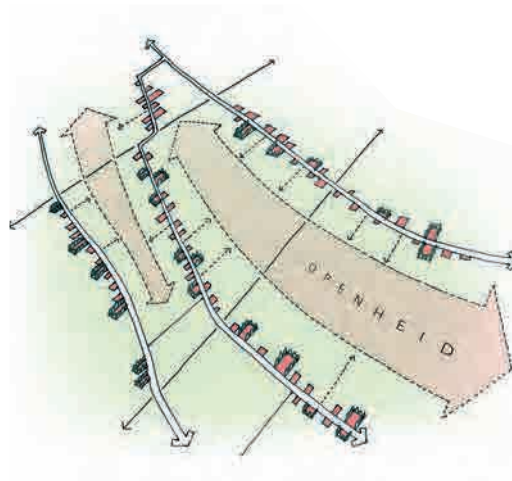
De ontwikkeling van de Veken 4 sluit aan op de contouren van de Veken 1 - 3. De bestaande openheid wordt gerespecteerd en in stand gehouden.



landschappelijke essentie



ideale openheid tussen de linten



Linten

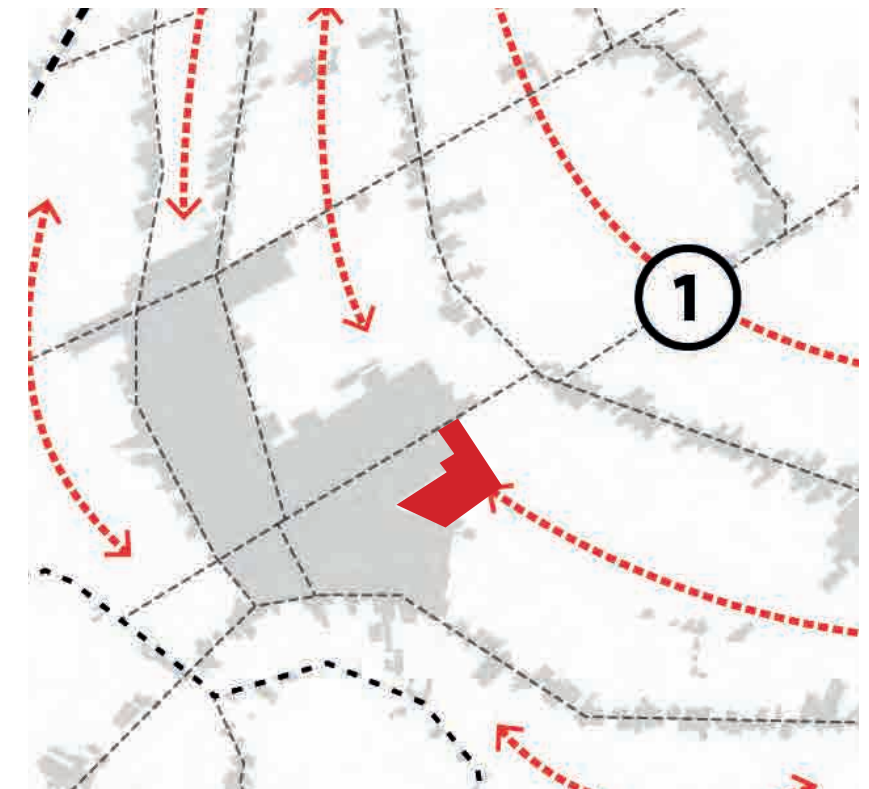
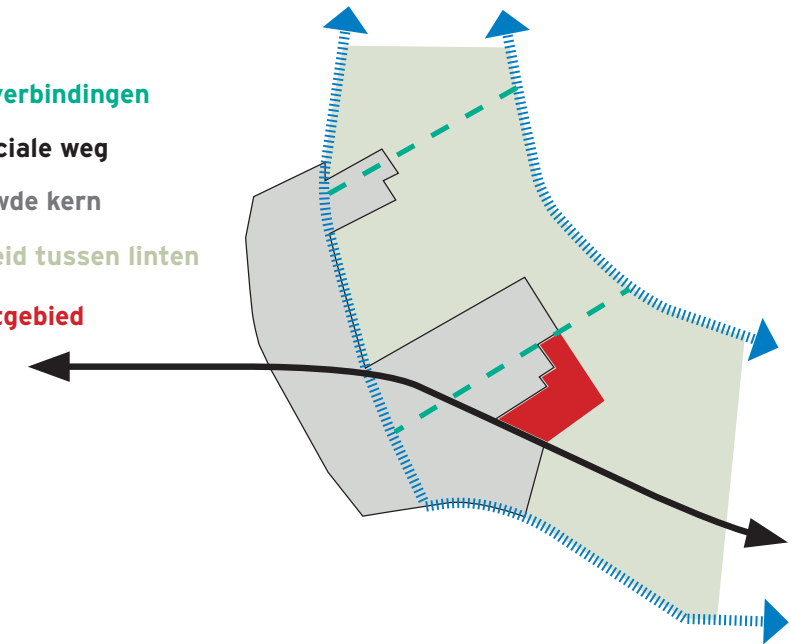
dwarsverbindingen

provinciale weg

bebouwde kern

openheid tussen linten

projectgebied



géén invloed op bestaande openheid



## De Veken 4

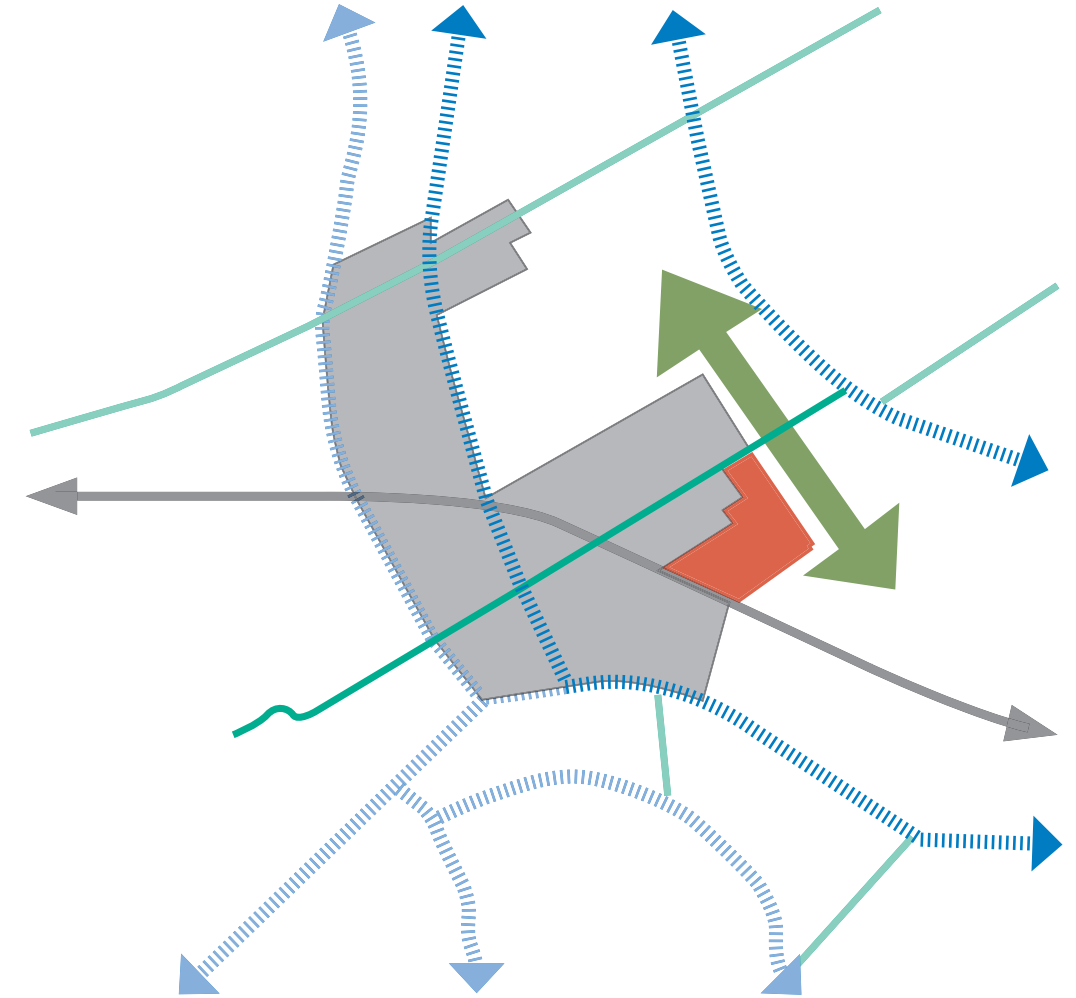
# Dwarswegen tussen linten vrij houden van bebouwing

De Opmeerderweg is van oorsprong een dwarsweg tussen twee linten. De ambitie is uitgesproken dit type wegen vrij te houden van bebouwing.

De ontwikkeling van de Veken 4 gaat langs de Opmeerderweg niet verder dan de ontwikkeling van de Veken 1 - 3. Daarmee wordt het open deel van de Opmeerderweg niet aangetast en blijft de openheid tussen de linten gelijk aan de bestaande situatie.



*openheid aan weerszijden Opmeerderweg blijft intact*



## De Veken 4

# Behouden van doorzichten vanaf de linten

Vanaf het noordelijk gelegen lint, de Westerstraat, is één doorzicht aanwezig met volledig zicht op het projectgebied van de Veken 4. De afstand bedraagt ca. 850 meter.

Ter vergelijking, een bestaand doorzicht op de Veken 1-3 bedraagt iets meer dan 500 meter.

Een landschappelijk verantwoorde, groene rand, is ondanks de grote afstand wenselijk om het te ontwikkelen terrein in te passen in het landschap.



*prominent doorzicht van lint op de bestaande Veken 1-3 locatie*



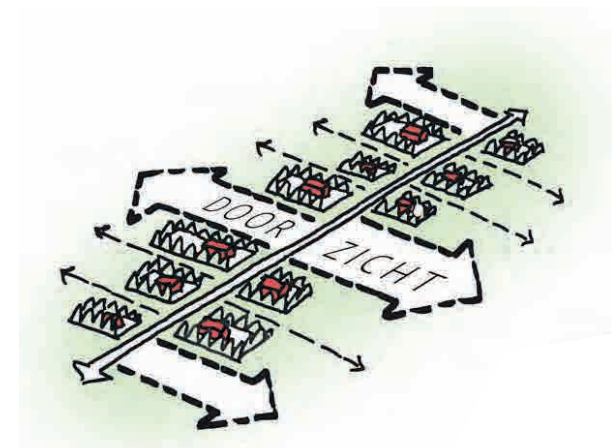
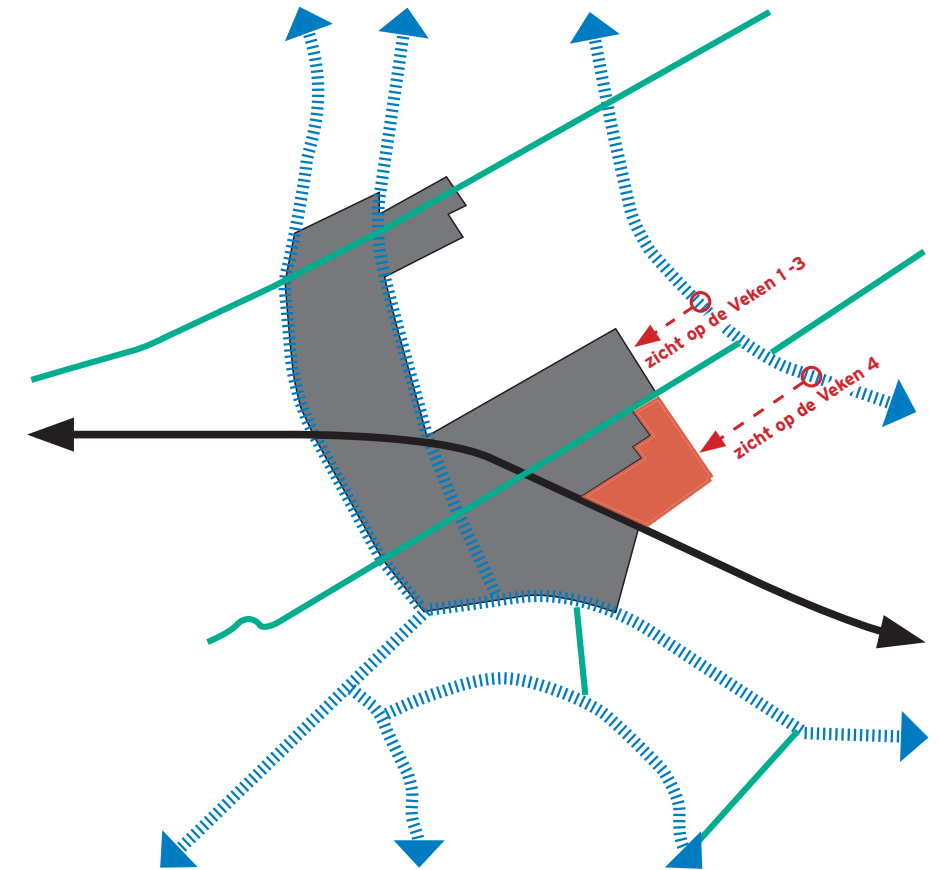
*prominent doorzicht van lint op de toekomstige Veken 4 locatie*

De afstand van het lint tot de rand van de Veken 1-3 bedraagt iets meer dan 500 meter.

Het bestaande terrein is waarneembaar maar de grote afstand en het weidezicht maken dat het visuele aandeel in het beeld beperkt blijft.

De afstand van het lint tot de rand van de Veken 4 bedraagt iets meer dan 850 meter.

In de verte is de groep te behouden populierenbomen te zien. Deze zijn naar schatting ca. 25 meter hoog. De bebouwing van de Veken 4 zal maximaal 15 meter hoog worden.



*principeschets doorzichten vanaf linten*



## De Veken 4

# Belangrijke elementen

Er zijn enkele opvallende elementen in het gebied aanwezig die in de plannen ingepast worden en behouden blijven.

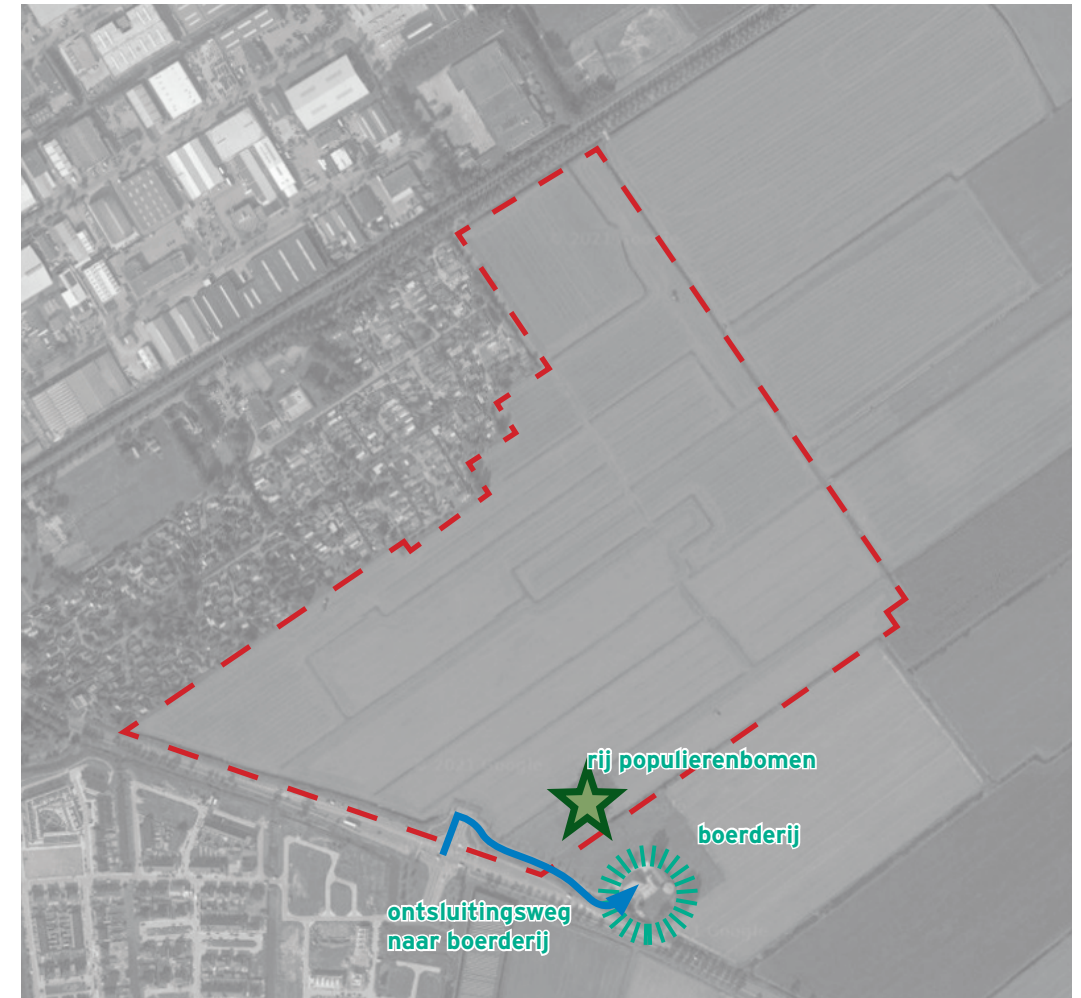
- Markante rij populierenbomen, een restant van een singel rondom een boomgaard die reeds lange tijd is geruimd
- De bestaande ontsluiting naar de naastgelegen boerderij



*ontsluiting naar bestaande boerderij*



*rij populierenbomen*





## De Veken 4

# Ontsluiting

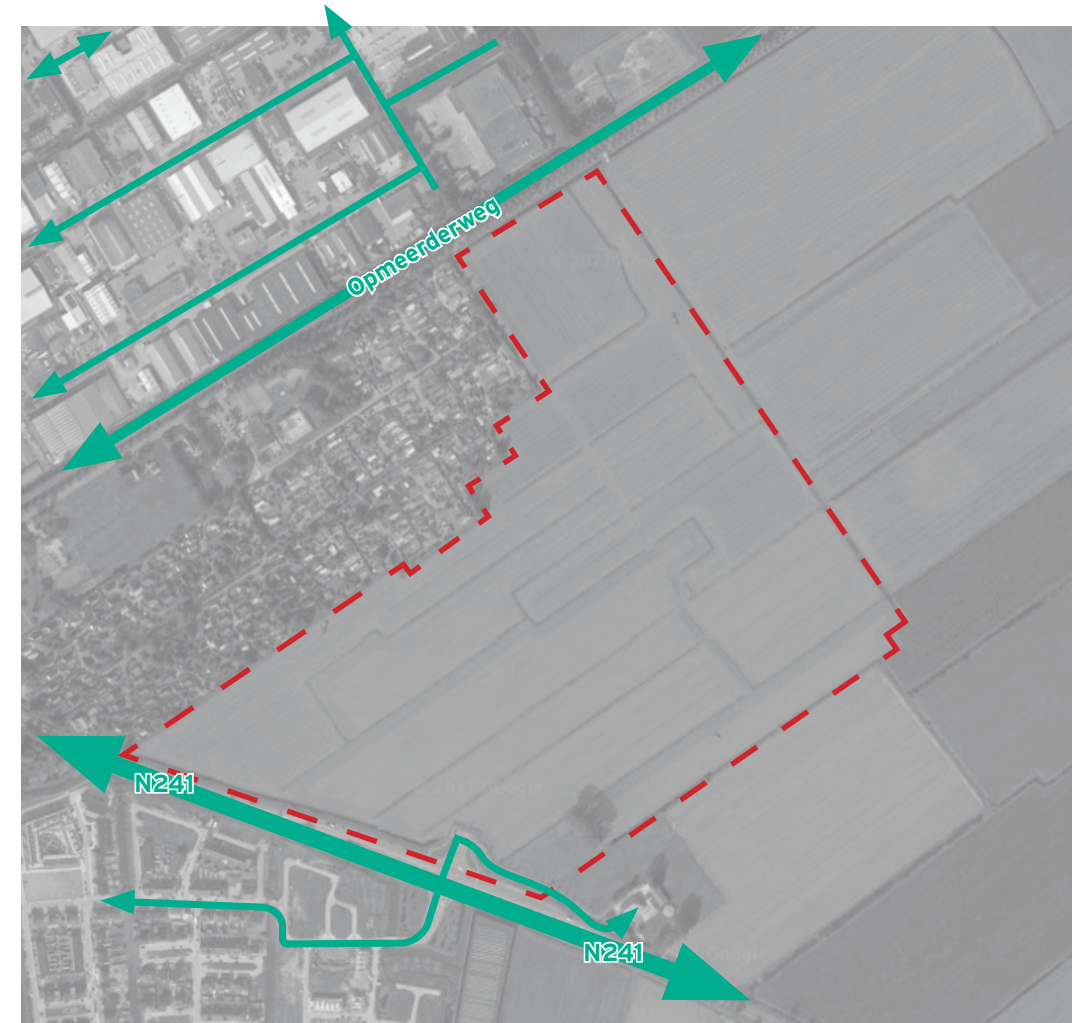
Het projectgebied wordt begrensd door twee wegen. Aan de zuidzijde de A.C. de Graafweg, ofwel de N241, als hoofdontsluitingsweg. Aan de noord-westzijde de Opmeerderweg.



aansluitpunt de Veken 4 op N241



Opmeerderweg





## De Veken 4

# Zonering en randen rondom het terrein

Rondom het terrein zijn verschillende gebieden of zones te onderscheiden. Deze zijn mede beschouwd omdat er een passende overgang van het terrein naar de omliggende gebieden gemaakt dient te worden.

De noord-oost rand en de zuid-oost rand grenzen aan het open weidelandschap.

De zuidrand wordt gevormd door de provinciale weg (de N241) met daar achter de woonwijk Heerenweide.

Aan de noordwestelijke rand bevindt zich een recreatiepark met bungalows en sta-caravans.

Aan de noordzijde grenst het terrein aan de Opmeerderweg en sluit aan op bedrijventerrein De Veken 1 - 3.



open weidelandschap



rand recreatiepark





## De Veken 4

# Planorganisatie in hoofdlijnen

Met het Beeldkwaliteitskader van BRO als vertrekpunt voor de landschappelijke uitwerking en inpassing, zijn onderstaande uitgangspunten overgenomen in dit document.

- Twee entremogelijkheden
- Doorgaande hoofdstructuurweg met een verbinding met de Opmeerderweg en het bestaande bedrijventerrein De Veken 1 - 3
- Hoofdentree van De Veken 4 aan de N241



Beeldkwaliteitskader de Veken 4, bron BRO



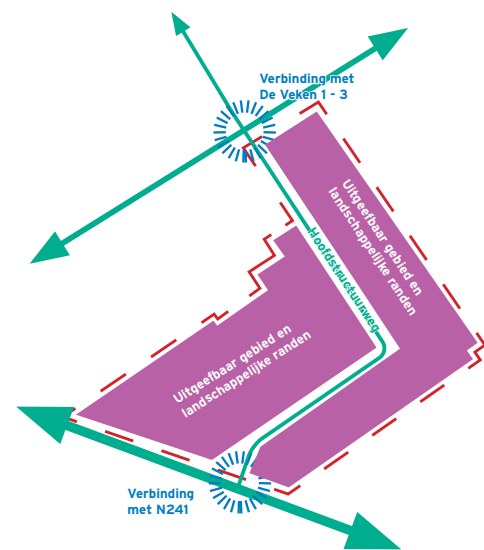
# Structuurplan

Ter verfijning is een structuurplan opgezet. Dit structuurplan is een indicatief plan waar de uitwerkingen in dit document in overeenstemming mee zijn.

In het structuurplan is de benodigde ruimte voor landschappelijke inpassing leidend. Dit vormt het kader waarbinnen uitgeefbaar terrein en toekomstig openbaar gebied ingepast worden. De inpassingszones zijn als eerste beschouwd en vervolgens zijn de wegprofielen ingepast, waarna uitgeefbaar terrein overblijft.

Zou de werkwijze andersom zijn dan vormen de inpassingszones een sluitstuk en bestaat het risico dat er geen verantwoorde overgang naar de omliggende gebieden gemaakt kan worden.

In het structuurplan zijn indicatief bebouwingscontouren opgenomen. De verkaveling sluit aan bij de maat en schaal van het omliggende landschap.



planorganisatie in hoofdlijnen

## LEGENDA

-  Projectgrens
-  Uitgeefbaar gebied met perceelgrenzen (indicatief)
-  Bebouwingscontour (indicatief)
-  Hoofdstructuurweg, begeleid door brede bomenlaan
-  Opstelplek brandweer t.b.v. afleggen op open water. Tevens tewaterlaatplaats maaiboot en ophalen maaisel
-  Watervlak, peil bedrijventerrein weidegebied -2.20 NAP
-  Water, bestaand peil -1.60 NAP
-  Openbare ruimte ten behoeve van landschappelijke inpassing





## De Veken 4

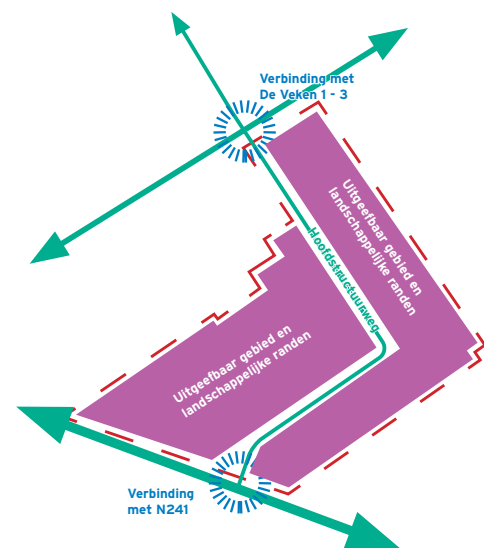
# Landschapsplan schematische weergave

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is hiernaast schematisch weergegeven. Het plan kent in de openbare ruimte enkele onderdelen die in dit document stap voor stap worden uitgelegd.

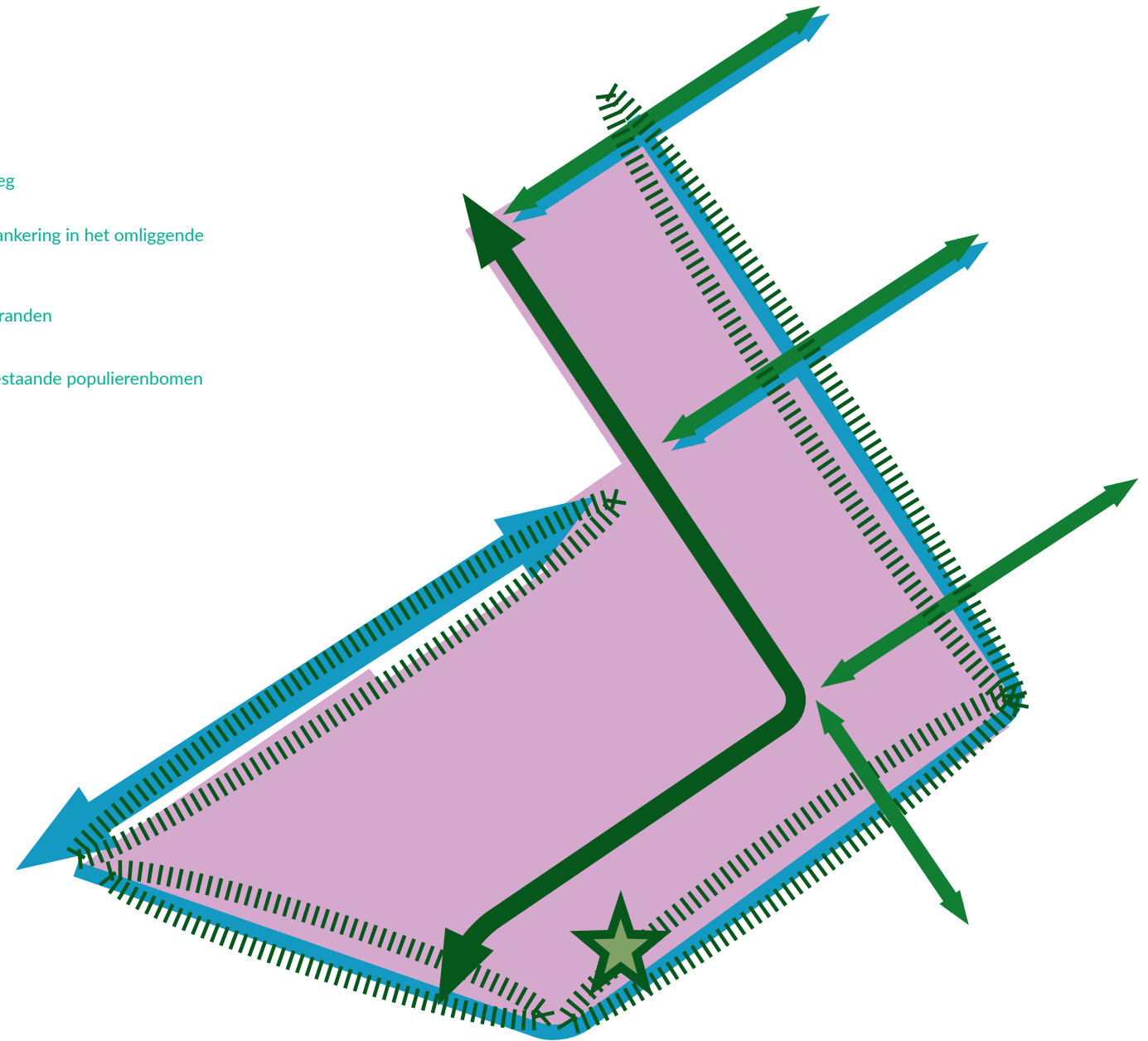
Er is nagedacht over de invloed van het te ontwikkelen terrein op de omliggende gebieden. In het ontwerp van de inpassingszones is beoogd de inpassing zo natuurlijk mogelijk vorm te geven. Hieruit zijn de landschappelijke randen ontstaan.

### LEGENDA

-  projectgebied
-  Hoofdstructuurweg
-  Groenblauwe verankering in het omliggende polderlandschap
-  Landschappelijke randen
-  Waardevolle rij bestaande populierenbomen



planorganisatie in hoofdlijnen

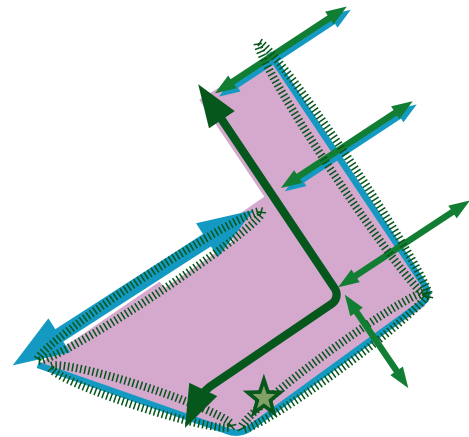




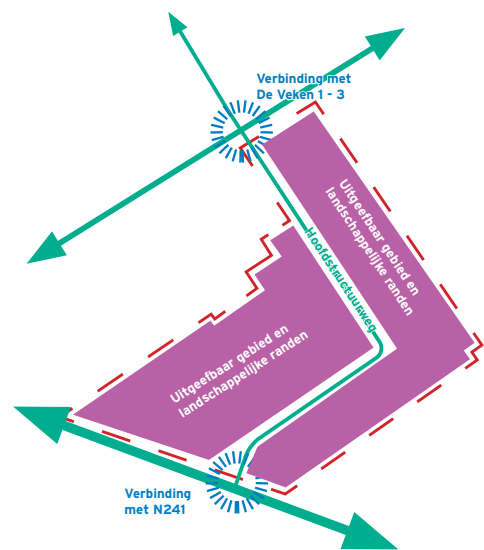
## De Veken 4

# Landschapsplan grafische weergave

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is hiernaast grafisch weergegeven. Het ontwerp van de openbare ruimte houdt rekening met bestaande elementen uit het landschap die in dit document stap voor stap worden toegelicht.



landschapsplan schematische weergave



planorganisatie in hoofdlijnen



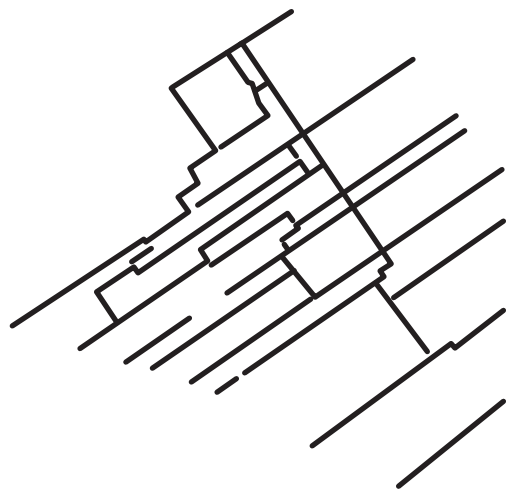
plattegrond de Veken 4 (eindbeeld)



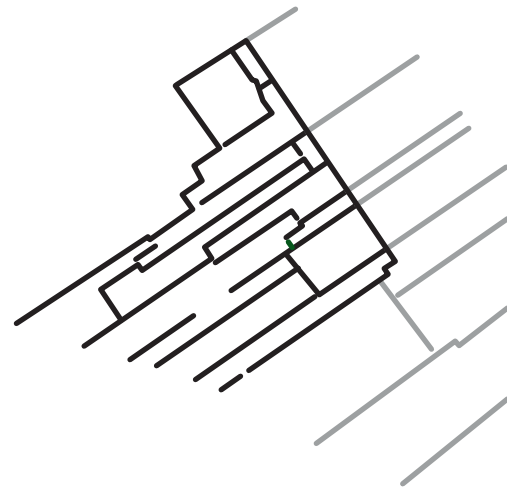
## De Veken 4

# Aansluiting verkaveling op omliggend weidelandschap

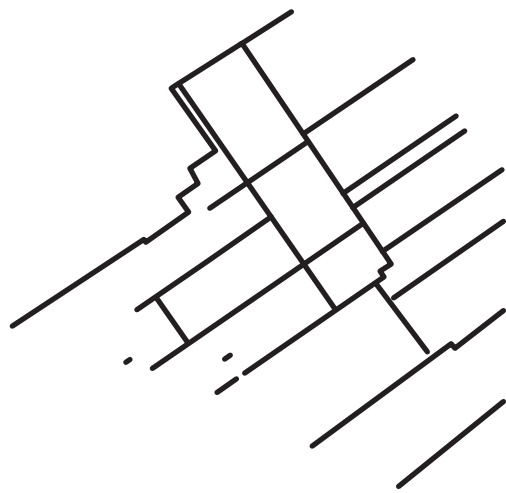
De verkaveling van de Veken 4 is geïnspireerd op het bestaande verkavelingspatroon. Het bestaande, fijnmazige, patroon wordt gelijk getrokken aan de schaal van de omliggende percelen. De korrelgrootte van de kavels in de Veken 4 en het omliggende landschap worden gelijk aan elkaar. Tevens worden de onderlinge erfgrenzen gebruikt om doorzichten tussen bebouwing naar het omliggende landschap te behouden.



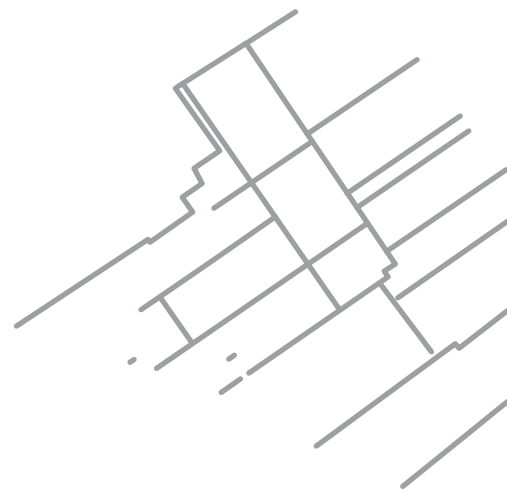
bestaand verkavelingspatroon



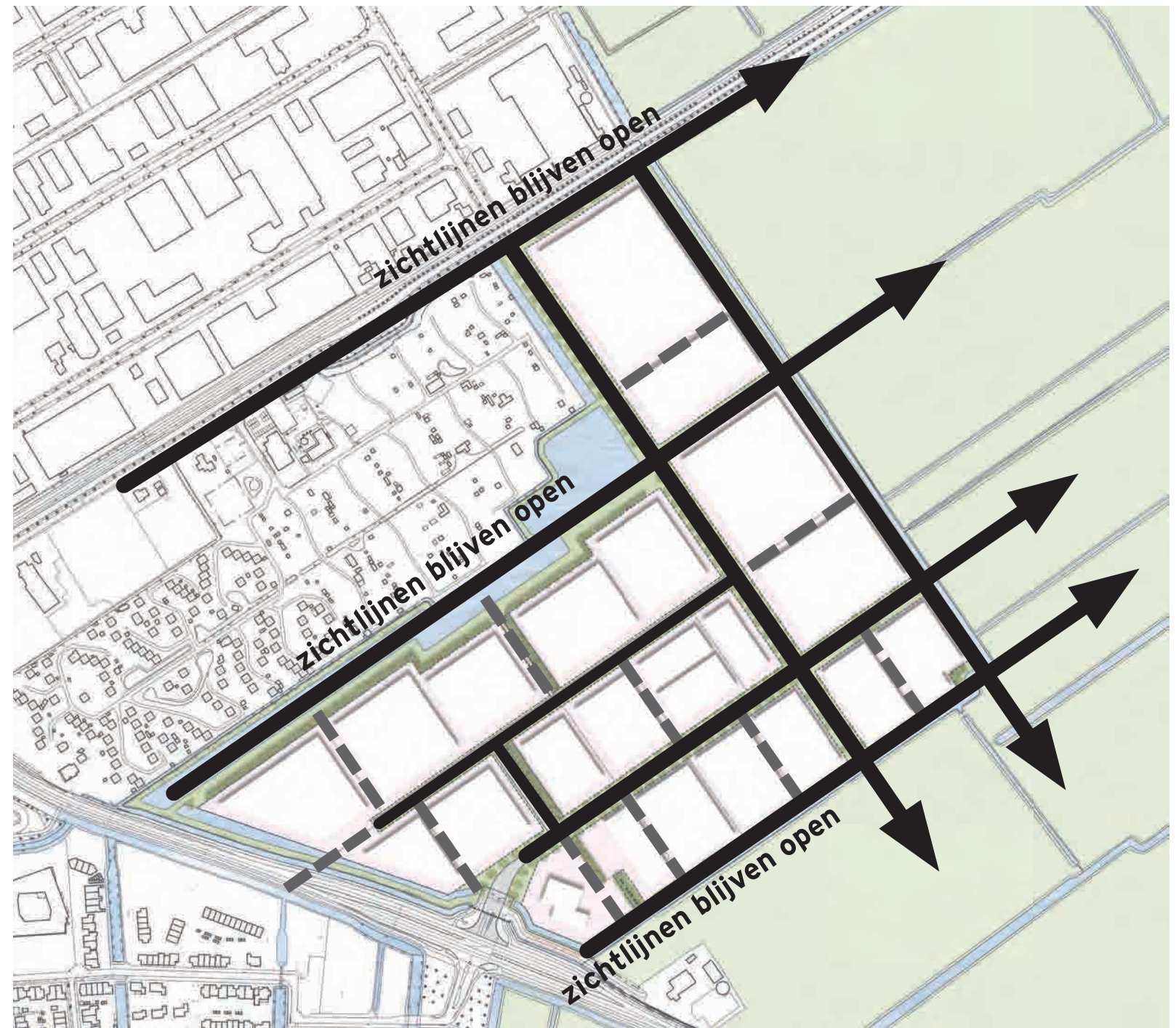
verschil in korrelgrootte verkaveling bestaand landschap



nieuw verkavelingspatroon



korrelgrootte verkaveling gelijk aan omliggend landschap



- geleding openbare ruimte met doorzichten naar landschap
- - - geleding d.m.v. erfgrenzen (indicatief), bebouwingvrije zone, minimaal 10m breed



## De Veken 4





# Aansluiting watersysteem op omliggend weidelandschap

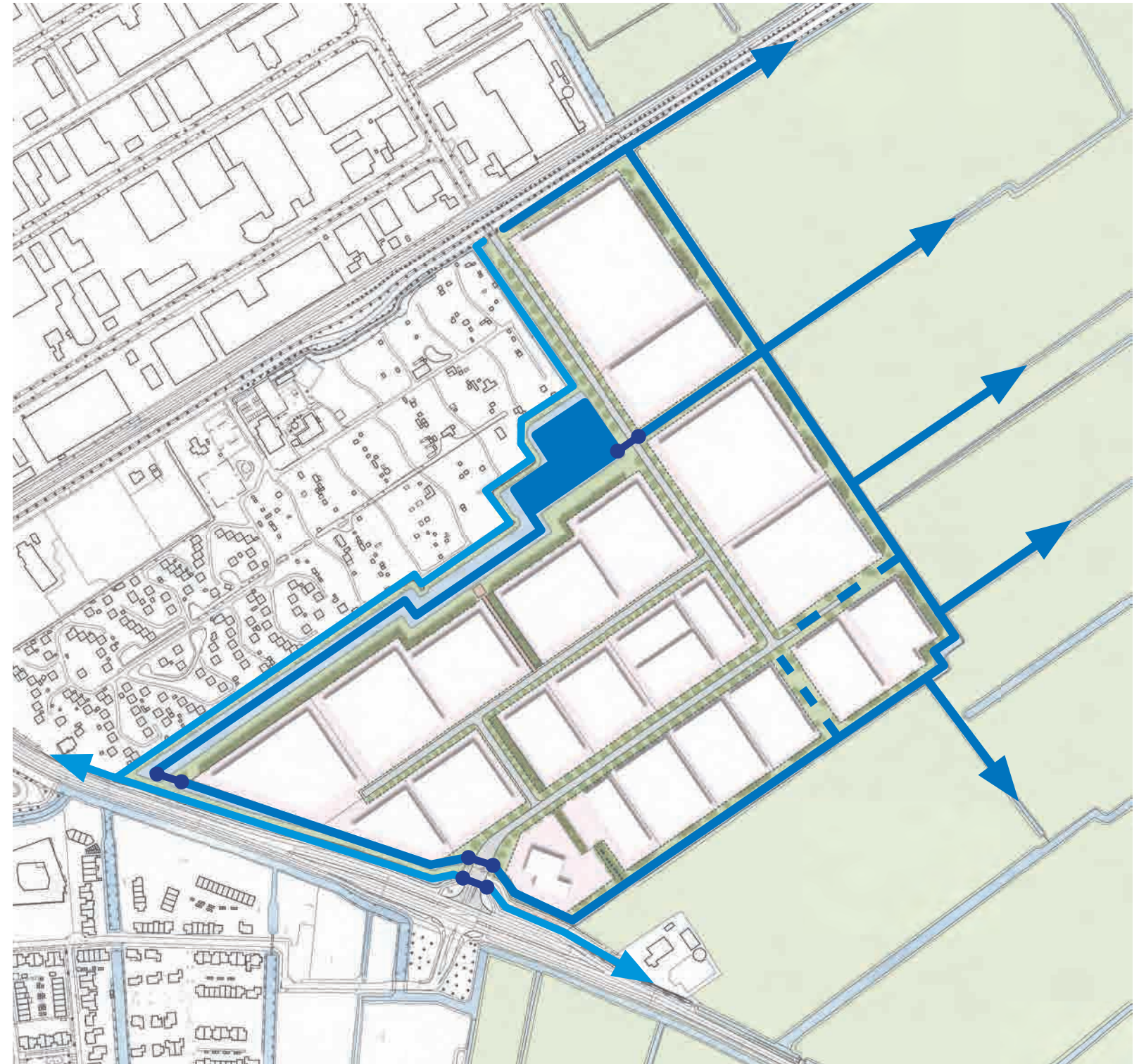
Belangrijke bestaande watergangen blijven zoveel mogelijk in het plan behouden. Deze watergangen zijn kenmerkend voor het omliggende weidelandschap en door deze te behouden sluit het terrein aan op de waterstructuur van de omgeving.

De sloten langs de provinciale weg en het recreatiepark blijven behouden. Het bestaande peil, -1.60 NAP, blijft ook gehandhaafd. Het peil binnen en rondom de Veken 4 wordt op -2.20 NAP gerealiseerd om zodoende een open verbinding met het weidelandschap mogelijk te maken.



### LEGENDA

-  watergang, peil -1.60 NAP
-  watergang, peil -2.20 NAP
-  infiltratie en overstort richting open water
-  duiker



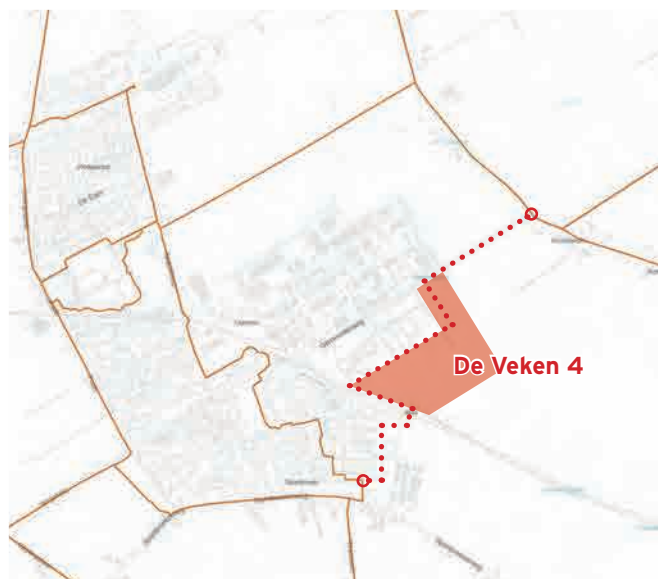


## De Veken 4

# Wandelmogelijkheden

De buitenruimte wordt geschikt gemaakt voor twee gradaties in wandelrecreatie. Binnen het plangebied wordt voorzien in trottoirs en een groter 'natuurlijk' ommetje langs de westelijke rand tussen het recreatiepark.

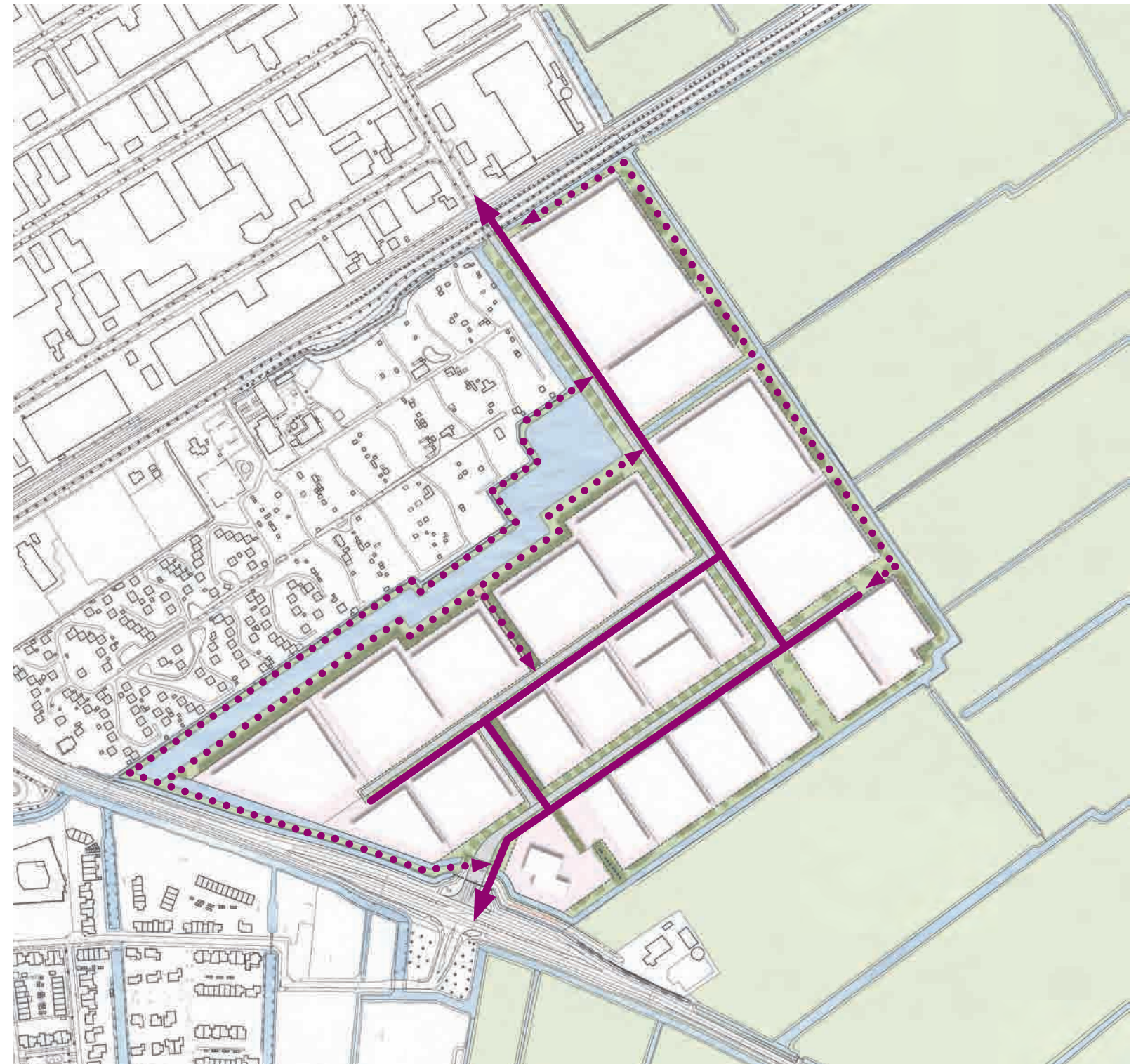
De wandelmogelijkheden zijn in potentie ook op regionaal niveau aan te sluiten op het regionaal wandelnetwerk.



potentiële aanvulling op regionaal wandelnetwerk

### LEGENDA

-  trottoir
-  natuurlijk struinpad





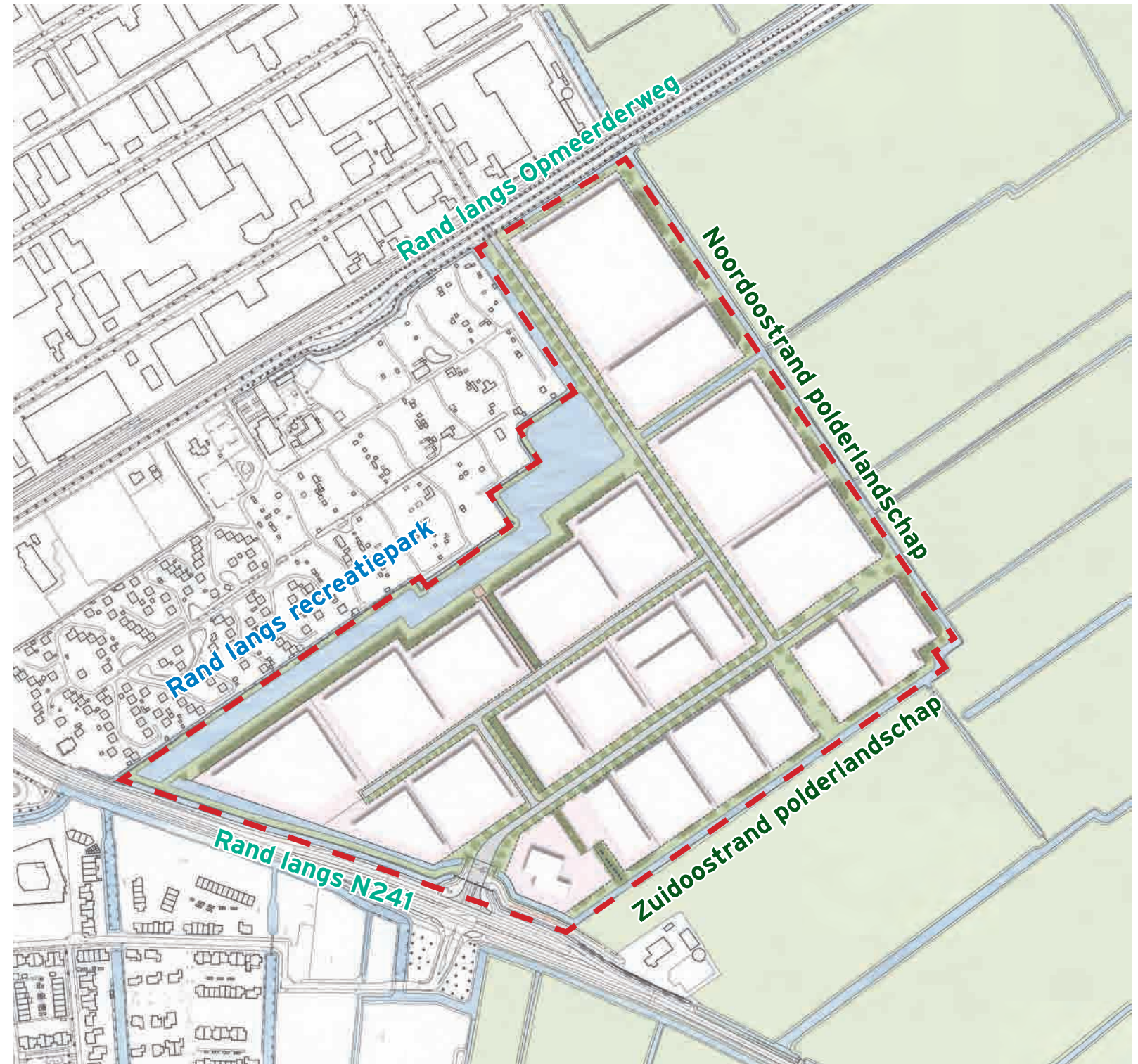
## De Veken 4

# Landschappelijke randen

De randen zijn altijd, in meer of mindere mate waarneembaar vanuit de omgeving. De invulling van deze randen bepaalt voor een groot deel de uitstraling van het bedrijventerrein.

De randen langs de Opmeerderweg en de N241 krijgen een verzorgd en representatief karakter. Dit zijn de zijden van het bedrijventerrein die het meest in het zicht liggen. De beplanting zal in deze zone daarom een meer cultureel karakter hebben.

De randen langs het weidegebied en de rand langs het recreatiepark krijgen een meer natuurlijke inrichting. Zo worden hier alléén gebiedseigen soorten toegepast en wordt er een natuurlijke afwisseling in open en dichte randen gerealiseerd. Het bedrijventerrein mag best gezien worden, maar een fraaie groene omranding zorgt voor een passende aansluiting op de omgeving.

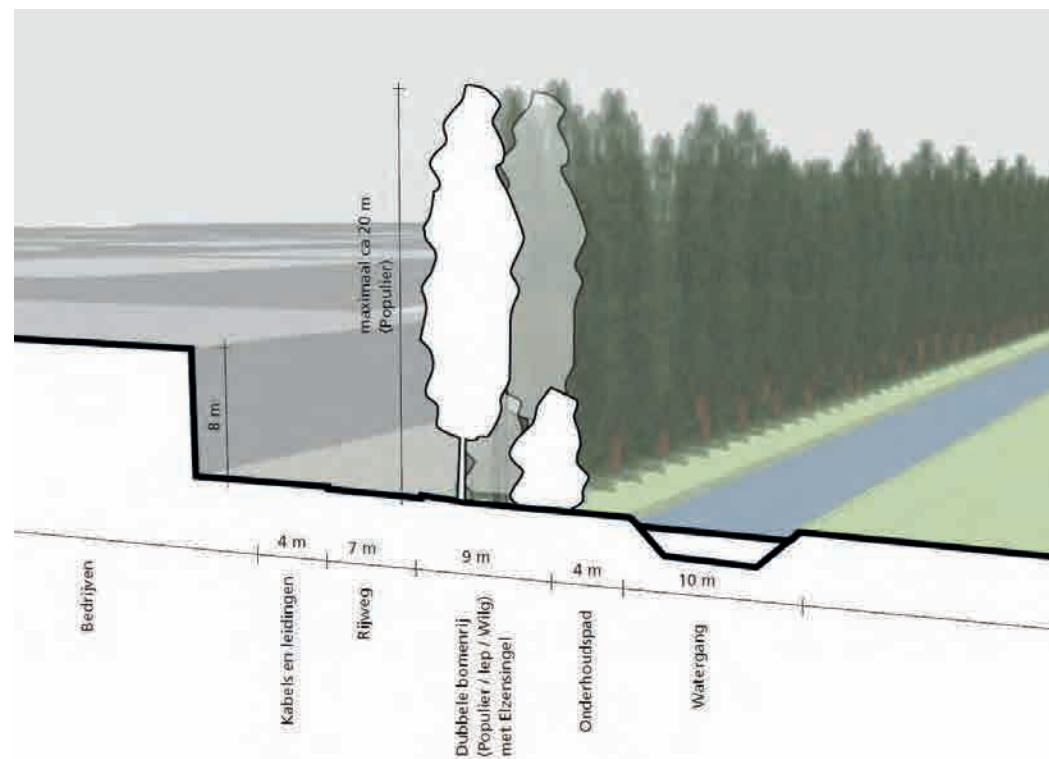




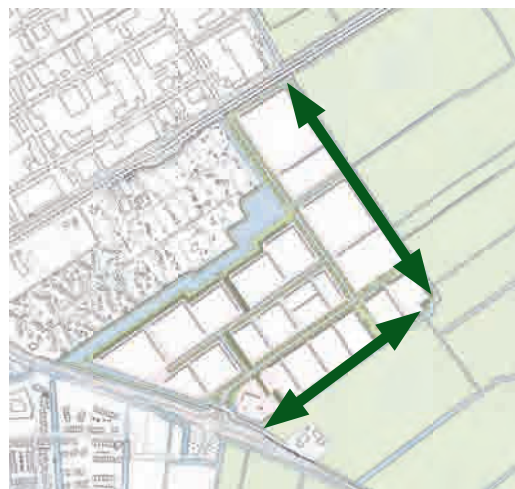
## De Veken 4

# Landschappelijke randen - Inspiratie noord- en zuidostrand

Langs de noord- en zuidostrand wordt een 13,00 meter brede groenstrook gerealiseerd met ruimte voor een dubbele bomenrij met onderbegroeiing. Dezelfde breedte is gehanteerd bij de Veken 3 en de breedtemaat met beplantingen bewijst zich voldoende in staat om de bebouwing af te schermen.



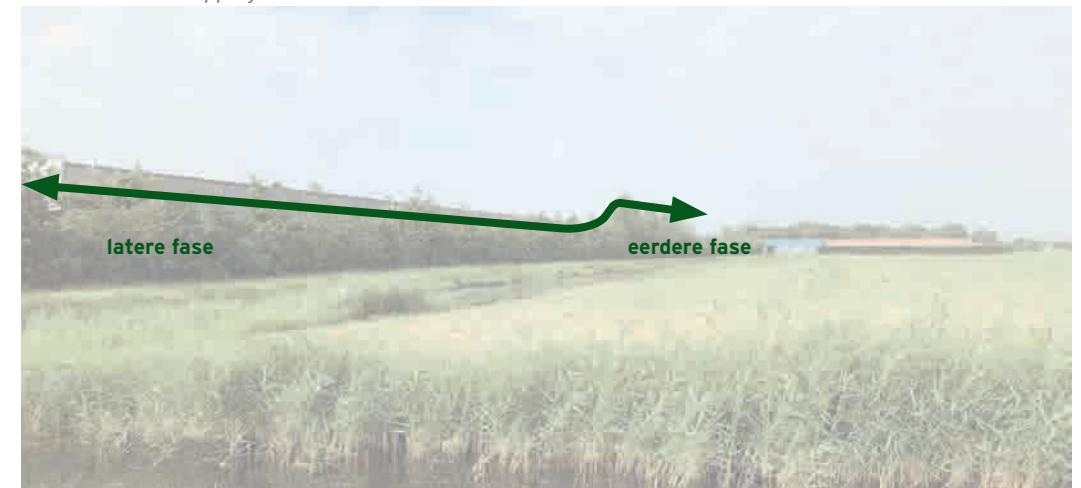
profiel landschappelijke rand de Veken 3, bron; BRO



zicht op noordostrand vanaf het lint



bestaande landschappelijke rand de Veken 3



verschil in groeihoogte door gefaseerde ontwikkeling



beoogd eindbeeld



## De Veken 4

# Landschappelijke randen - Noordostrand

De noordostrand grenst aan de smallere, kopse kanten van de rechthoekige weideverkaveling. Hier wordt een breder profiel ingericht bestaande uit hogere bomen en dichte struwelen met gebiedseigen beplanting.

Afwisselend worden openingen in de dichte beplantingsrand gemaakt, afgestemd op de beoogde bebouwingsstructuur.

Binnen het profiel is ruimte om een natuurvriendelijke oever op te nemen. De oever wordt gekenmerkt door een gevarieerde, kleurrijke oeverbeplanting.



natuurvriendelijke oevers



grastaluds intact laten langs weide

### Bomen

Gebiedseigen soorten, bijv;

- *Alnus glutinosa*
- *Fraxinus excelsior*
- *Salix alba* (accenten)

### Struweel

mix. van bijv;

- *Prunus spinosa*
- *Crataegus monogyna*
- *Viburnum opulus*
- *Rhamnus frangula*

### Ruig gras

Extensief beheerd gras

### Oeverbeplanting

mix. van bijv;

- *Lythrum salicaria*
- *Caltha palustris*
- *Iris pseudacorus*
- *Filipendula ulmaria*
- *Lysimachia vulgaris*
- *Carex nigra*

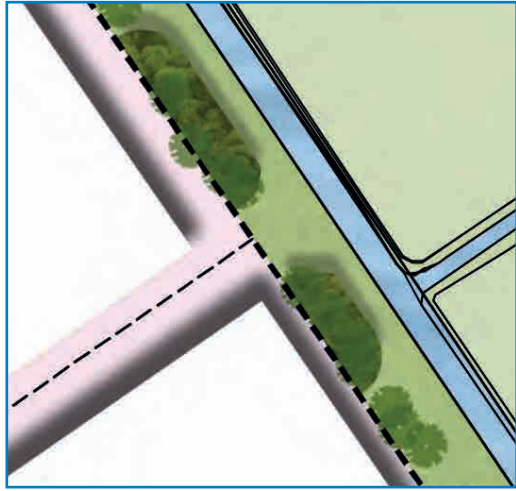


dicht profiel, hogere struweellaag met hogere bomenrij

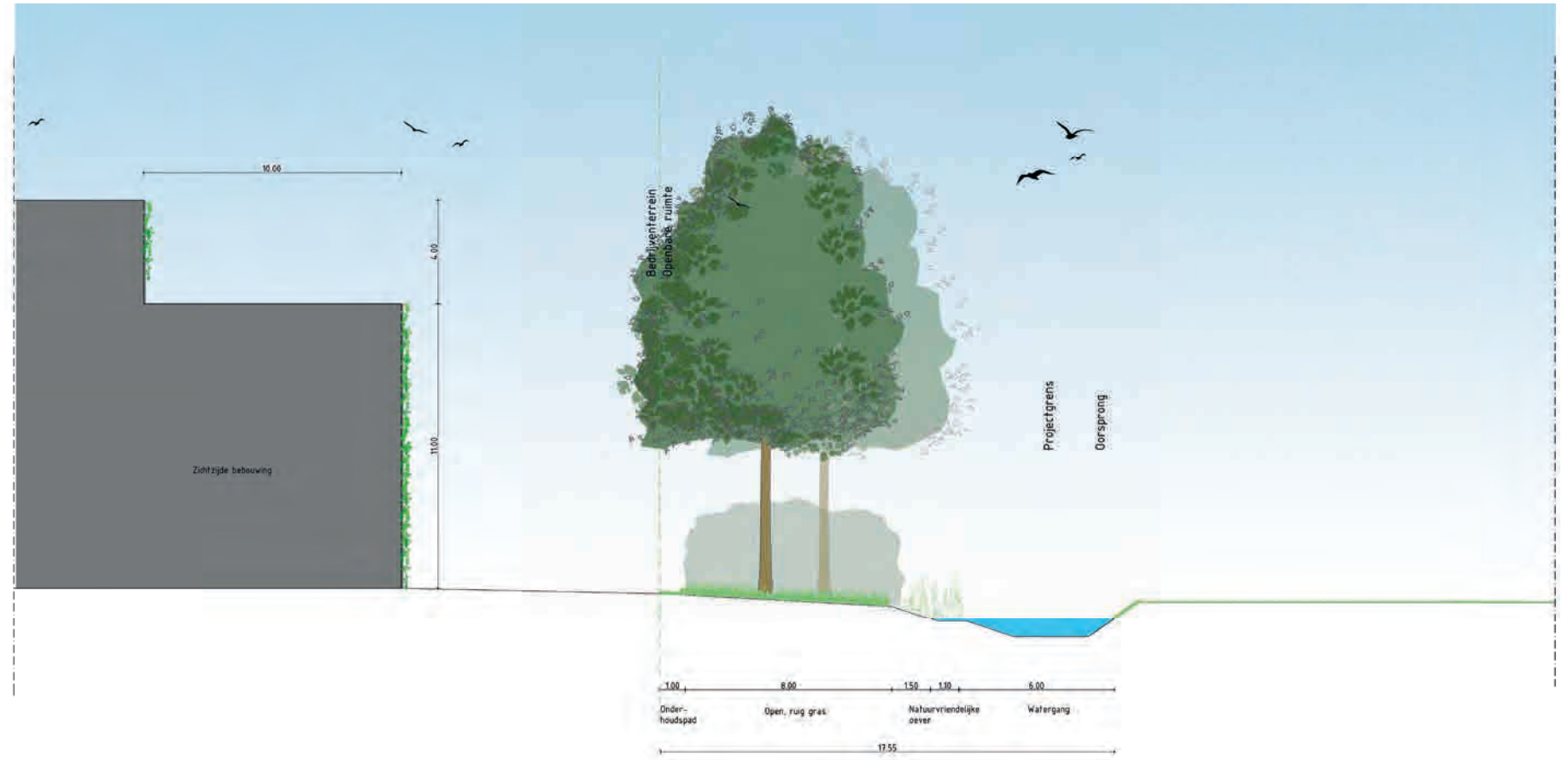


transparent profiel, ruig gras met enkele lagere bomen

# Landschappelijke randen - Noordostrand



fragment profiel in plankaart



indicatieve profielschets





## De Veken 4

# Landschappelijke randen - Zuidostrand

De zuidostrand grenst parallel aan de rechthoekige verkaveling. Hier wordt een smaller, rechtlijnig profiel ingericht bestaand uit lagere bomen en struwelen met gebiedseigen beplanting. Deze zuidostrand is tevens een belangrijke zichtrand vanaf de N241, waarin speels omgegaan worden met open en dichte delen.

Omdat de rand parallel ligt aan de kenmerkende noordoost georiënteerde watergangen, is er voor gekozen om de kenmerkende grastaluds aan beide zijden te behouden.

Zodoende ontstaat een logische en in het gebied vaak voorkomende begrenzing van het terrein.



### Bomen

*Hakhoutbeheer, gebiedseigen soorten, bijv;*

- *Alnus glutinosa*
- *Fraxinus excelsior*

### Struweel

*mix. van bijv;*

- *Prunus spinosa*
- *Crataegus monogyna*
- *Viburnum opulus*
- *Rhamnus frangula*

### Ruig gras

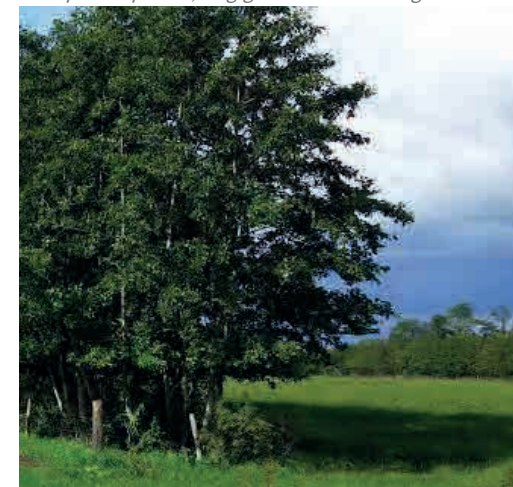
*Extensief beheerd gras*



lager struweel



transparent profiel, ruig gras met enkele lagere bomen

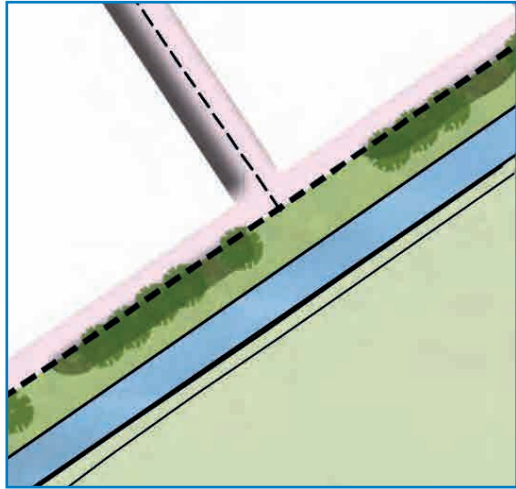


bomen als hakhoutsingel beheren

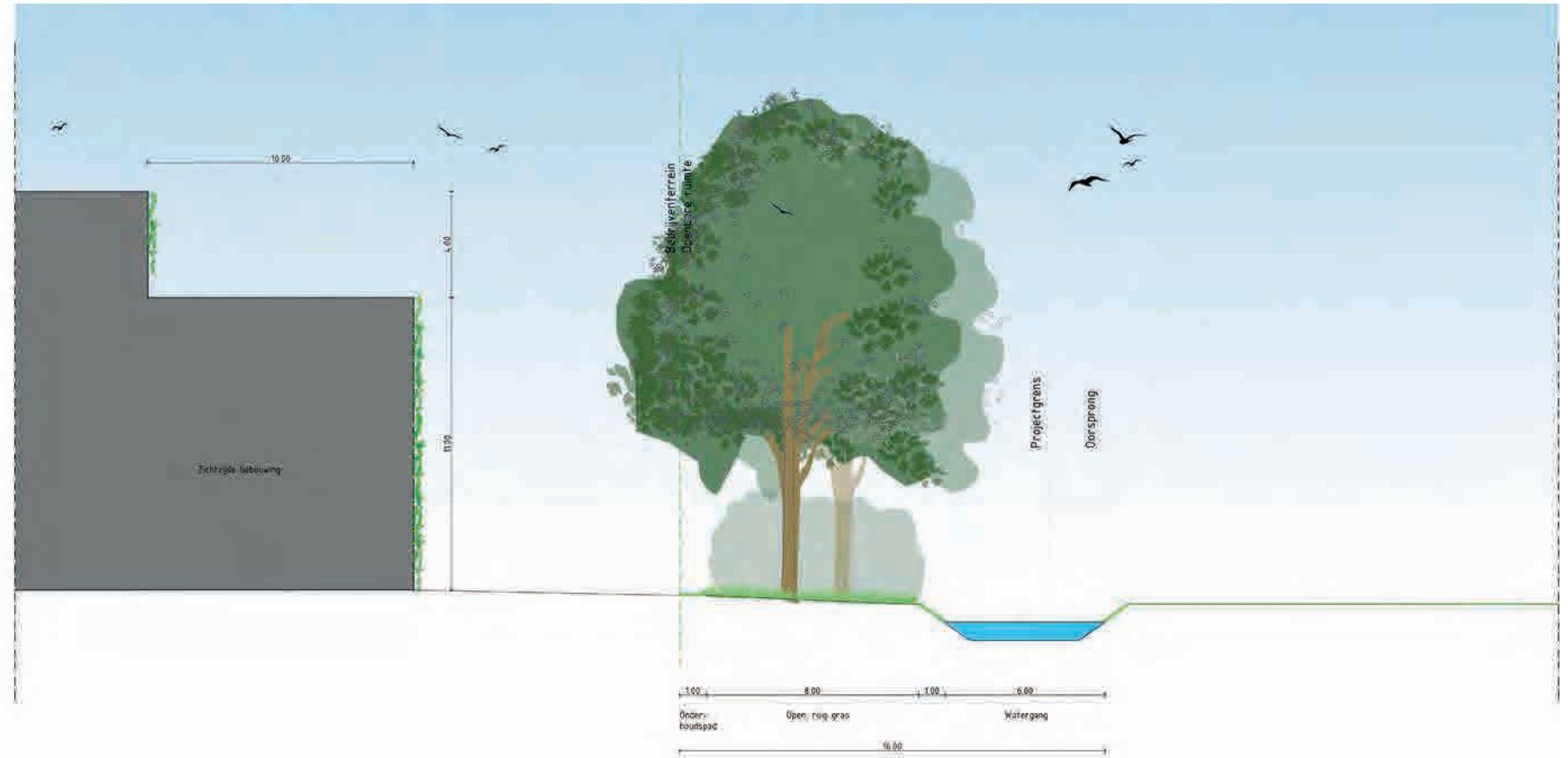


aan weerszijden grastalud

# Landschappelijke randen - Zuidostrand



fragment profiel in plankaart



indicatieve profielschets





## De Veken 4

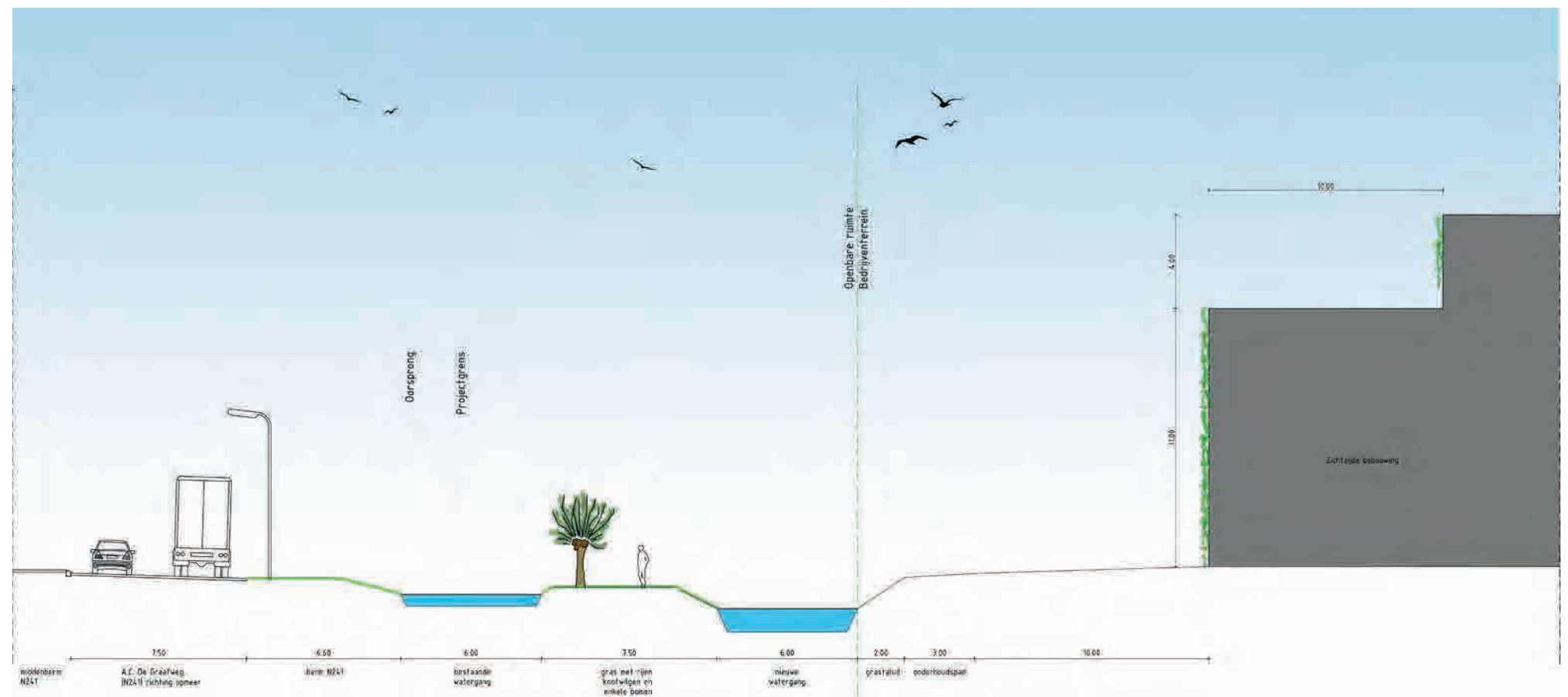
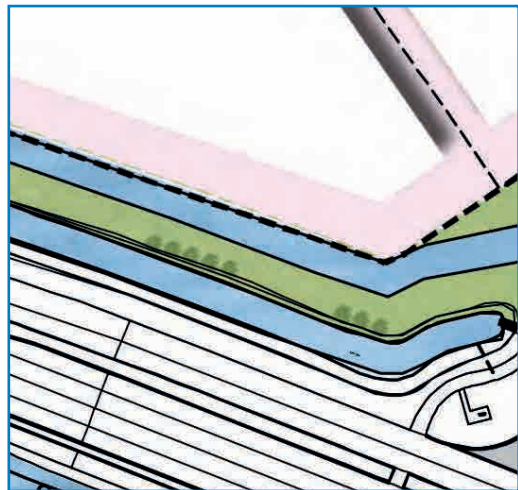
# Landschappelijke randen - Randen langs N241

Vanaf de N241 is het bedrijventerrein altijd zichtbaar voor weggebruikers en de bewoners van woonwijk Heerenweide. Hier is gekozen voor een 'open' groene rand van het terrein in de vorm van een groene dijk waarover gewandeld kan worden.

Het beeld op de dijk zal gesierd worden door de kenmerkende grastaluds en knotwilgen.



wandelstrook tussen recreatiepark en watercompensatie



indicatieve profielschets



## De Veken 4

# Landschappelijke randen - Randen langs Opmeerderweg

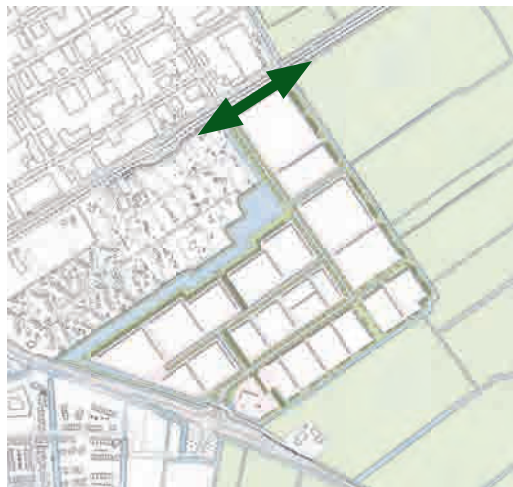
De Opmeerderweg vormt een rand die veel gezien wordt. Het aanzicht wordt gesierd door kenmerkende grastaluds en een dubbele rij knotwilgen.

De knotwilgen worden in een betrekkelijk smal profiel geplaatst om het lineaire beeld met de bestaande watergang en bomen langs de Opmeerderweg te versterken.

De knotwilgen worden afgewisseld met stroken heesterbeplanting. De heesterbeplanting zal voor 2/3 deel uit gebiedseigen soorten bestaan.



*kenmerkende grastaluds in stand houden*



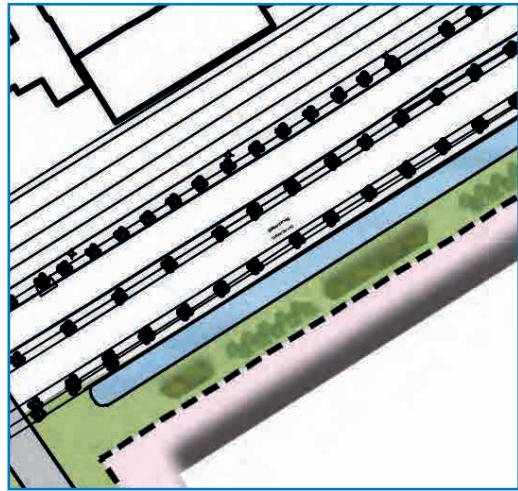
*knotwilgen nabij water*



*lager blijvende struikpartijen tussen de knotwilgen*



## Landschappelijke randen - Randen langs Opmeerderweg



fragment profiel in plankaart



knotwilgen langs waterkant



lager blijvende struikpartijen tussen de knotwilgen



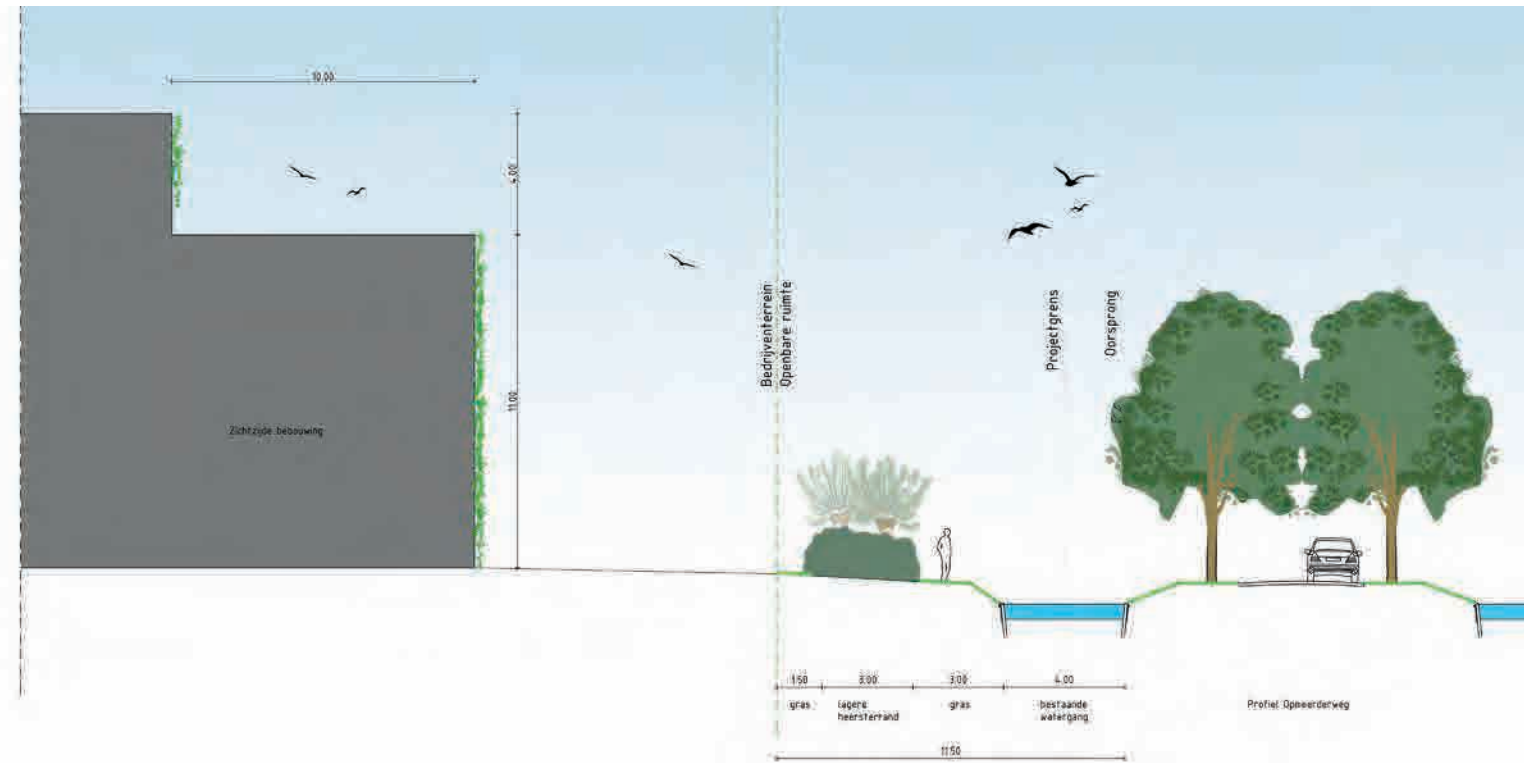
### Bomen

- *Salix alba (knot)*

### Laag struweel

semi-gebiedseigen soorten, bijv;

- *Prunus spinosa*
- *Cornus sanguinea*
- *Eleagnus ebbingei*
- *Ligustrum vulgare*
- *Crataegus monogyna*



indicatieve profielschets

In dit profiel is rekening gehouden met;

- Behouden bestaand grastalud van weide
- Afwisselend open en gesloten profiel met strookbeplantingen
- Verspringende rij knotwilgen langs de waterkant toepassen



## De Veken 4

# Landschappelijke randen - Rand langs recreatiepark

Tussen het recreatiepark en het bedrijventerrein wordt een brede groenblauwe corridor gerealiseerd. Hier wordt in overleg met het hoogheemraadschap de watercompensatie opgelost. Aan de zijde van het bedrijventerrein wordt een dichte groene wand aangebracht bestaande uit dichte struwelen met verspreid staande, hogere bomen. Door de breedte van het profiel en de hoogte/dichtheid van de beplantingen wordt het bedrijventerrein gezien vanaf het recreatiepark voor het grootste deel aan het zicht onttrokken.

Deze groen/blauwe corridor krijgt een recreatieve meerwaarde. De huidige sloot naast het recreatiepark blijft behouden en ook een deel van het bestaande weiland, waardoor een wandelzone gecreëerd wordt langs het recreatiepark.

In functionele zin biedt de groenblauwe corridor de mogelijkheid een scheiding in verschillende waterpeilen te behouden.

Het peil van het terrein wordt in overleg met het hoogheemraadschap afgestemd zodat ook hier aansluiting op de omliggende polder gerealiseerd kan worden.



wandelstrook tussen recreatiepark en watercompensatie



dicht profiel, hogere struweellaag met hogere bomenrij



rietkragen langs onderhoudstrook

### Bomen

*Gebiedseigen soorten, bijv.;*

- *Alnus glutinosa*
- *Fraxinus excelsior*
- *Salix alba* (accenten)

### Struweel

*mix. van bijv.;*

- *Prunus spinosa*
- *Crataegus monogyna*
- *Viburnum opulus*
- *Rhamnus frangula*

### Ruig gras

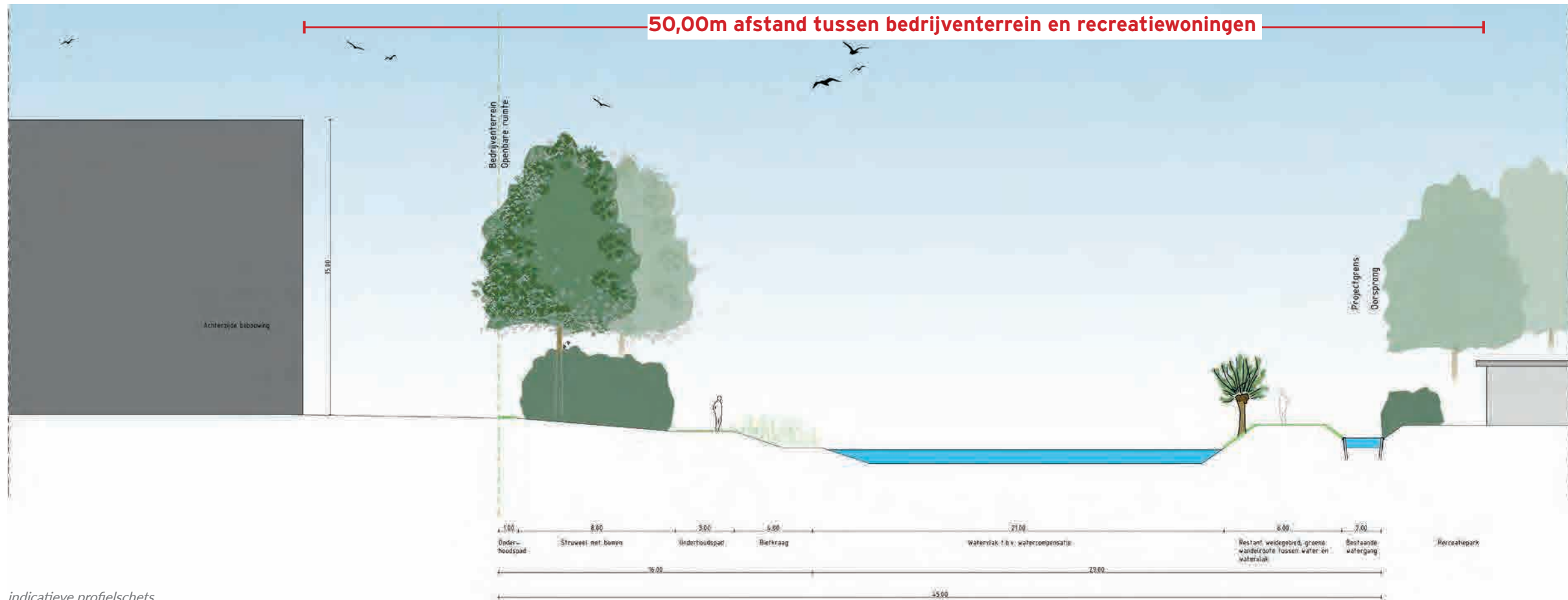
*Extensief beheerd gras*

### Oeverbeplanting

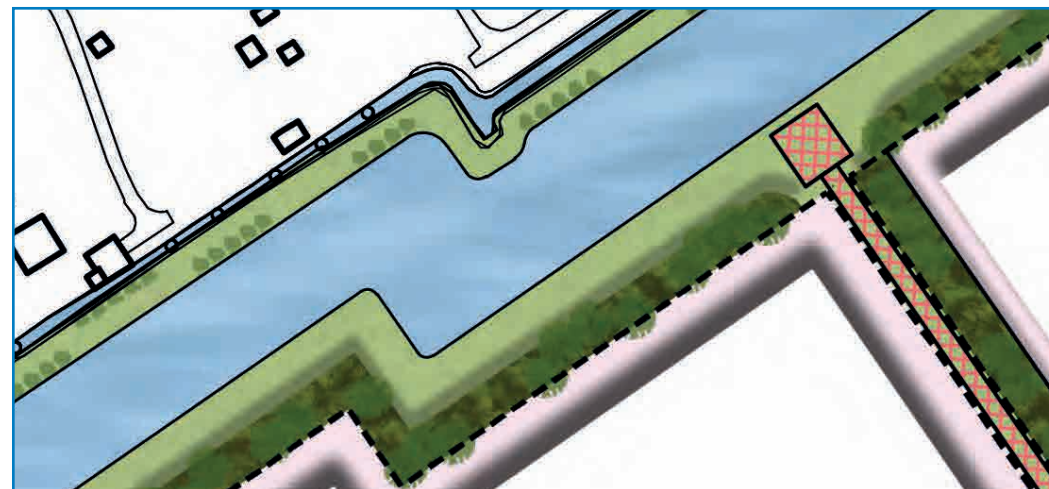
- *Phragmites australis*



# Landschappelijke randen - Rand langs recreatiepark



indicatieve profielschets



fragment profiel in plankaart

# Interne groenstructuur

In het plan zijn twee ruimtelijke dragers te onderscheiden in de openbare ruimte.

De groen/blauwe assen en de groene hoofdstructuur begeleiden de wegen en het water. Aan de hoofdstructuurweg wordt een herkenbare boomstructuur gekoppeld. Langs de groen/blauwe assen die doorlopen in het weidelandschap sieren verspringende rijen knotwilgen en lage, inheemse, heesterbeplantingen het beeld.

In de volgende profielschetsen wordt dit nader uitgewerkt.

Maatvast detailuitwerking van de profielen van de volgende fasen zal plaats vinden ten tijde van de bestemmingswijziging van deze fasen.

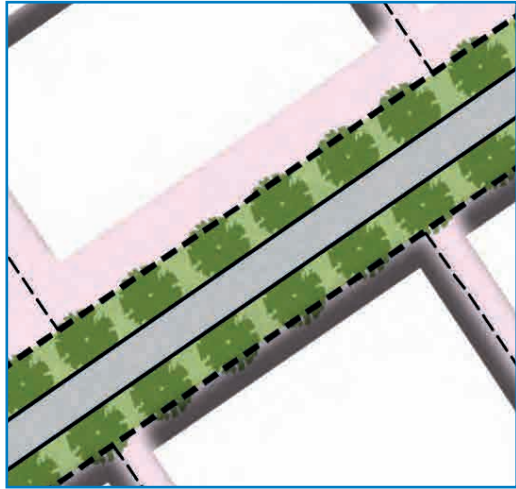
### LEGENDA

-  Hoofdstructuurweg, met dubbele bomenrij
-  Groene zijas richting weidelandschap
-  Nevenstructuurweg, met enkele bomenrij
-  Struweel met bomen, eindpunt fase 4a

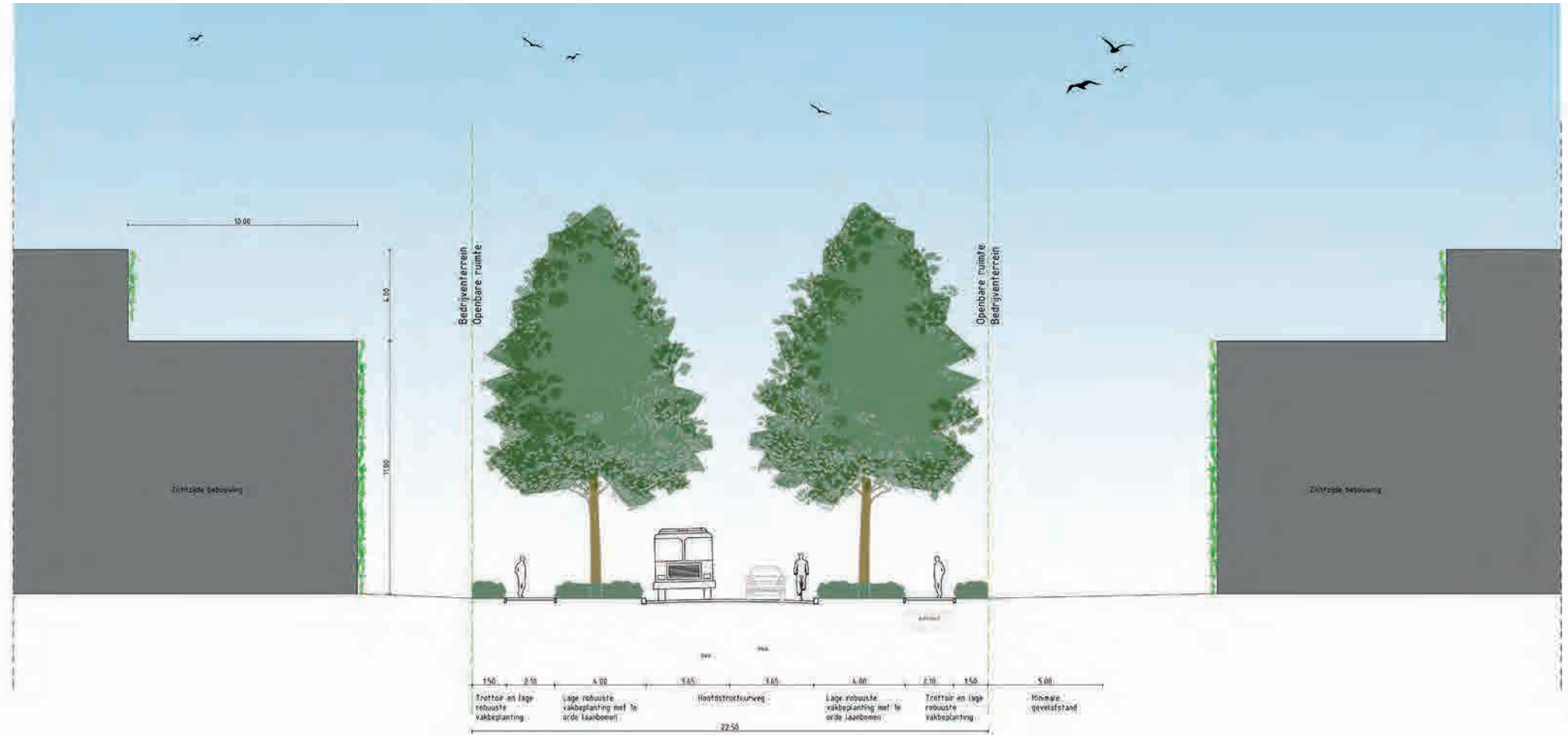




## Interne groenstructuur - Hoofdstructuurweg



fragment profiel in plankaart



indicatieve profielschets



**Laanbomen**  
Eén soort, 1e orde, passend op bedrijventerrein

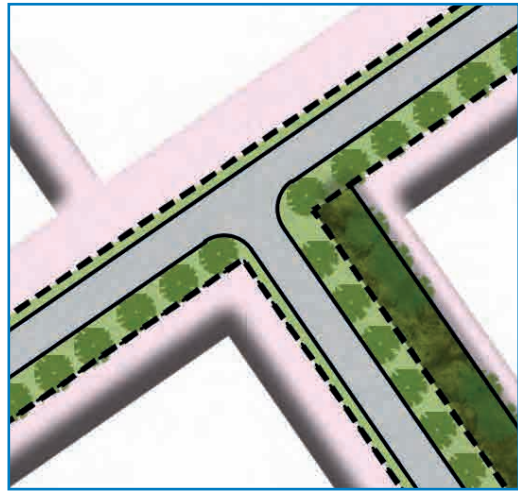
Lage robuuste vakbeplanting  
*mix. van bijv;*

- *Lonicera nitida*
- *Buddleja davidii* (dwerg)
- *Diervilla*
- *Chaenomeles*
- *Spiraea*

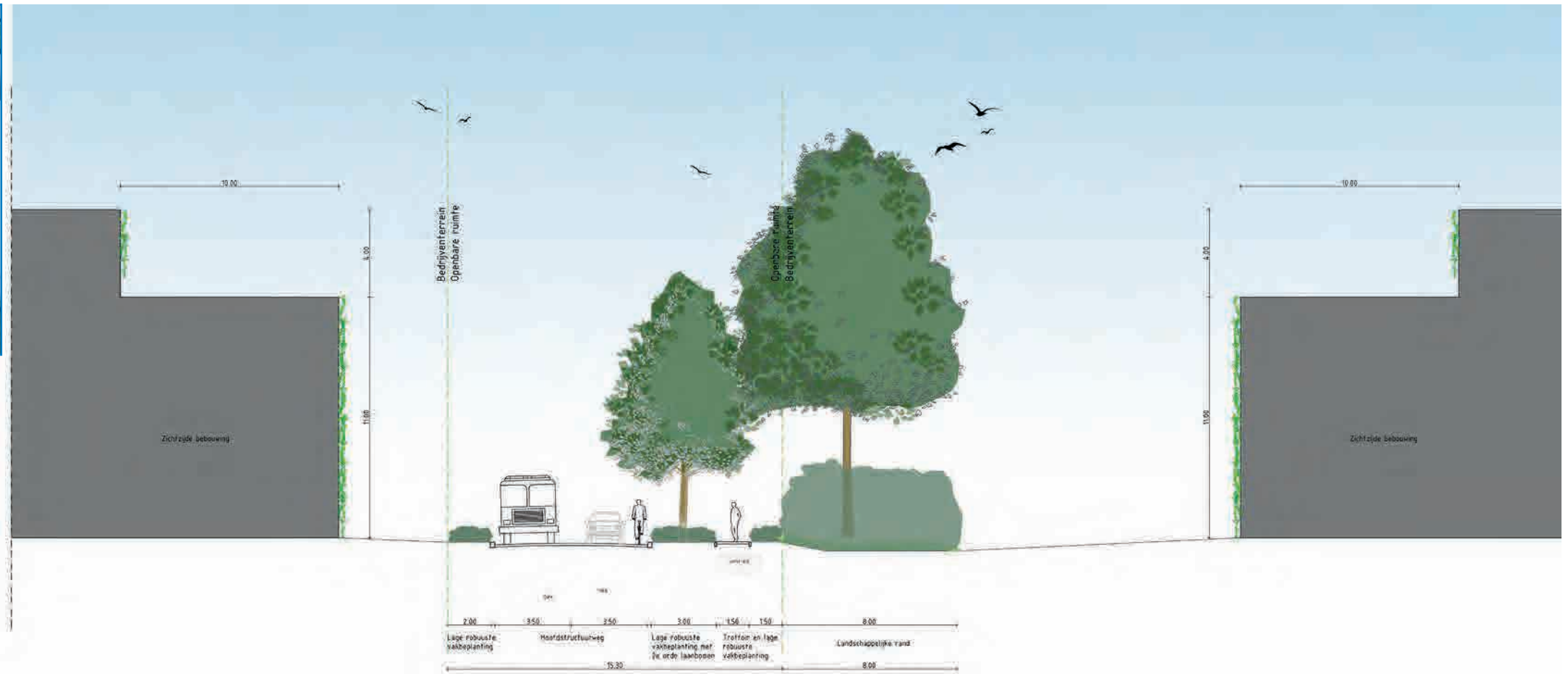
In dit profiel is rekening gehouden met;

- Breedte rijloper gelijk aan de Veken 1 - 3
- Behouden/terugbrengen bestaande watergangen uit het weidelandschap met kenmerkende grastaluds en knotwilgen
- Enkele bomenrij, 1e orde bomen, toegepast in ruime boomspiegel
- Lage, robuuste, vakbeplanting in boomspiegel en langs trottoirs
- Aan minimaal één zijde een breed trottoir met oog op de inpassing van nutsvoorzieningen

## Interne groenstructuur - Nevenstructuurweg



fragment profiel in plankarta

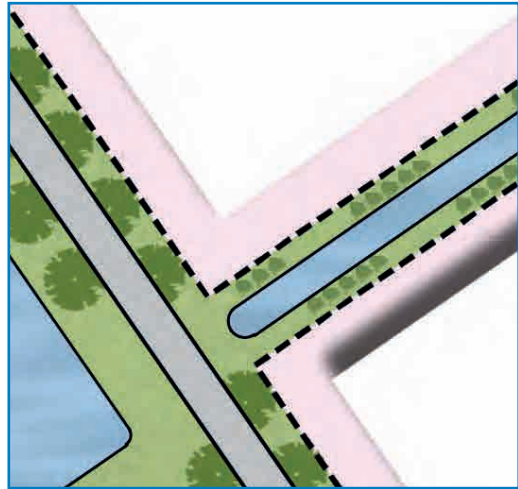


indicatieve profielschets



Vanwege de beoogde vrijheid voor verkaveling is nog niet bekend of en waar de nevenstructuurweg komt te liggen. Deze is echter wel mee-ontworpen in een profiel dat aansluit bij de hoofdstructuurweg.

## Interne groenstructuur - Groenblauwe zijas



fragment profiel in plankaart



knotwilgen langs waterkant



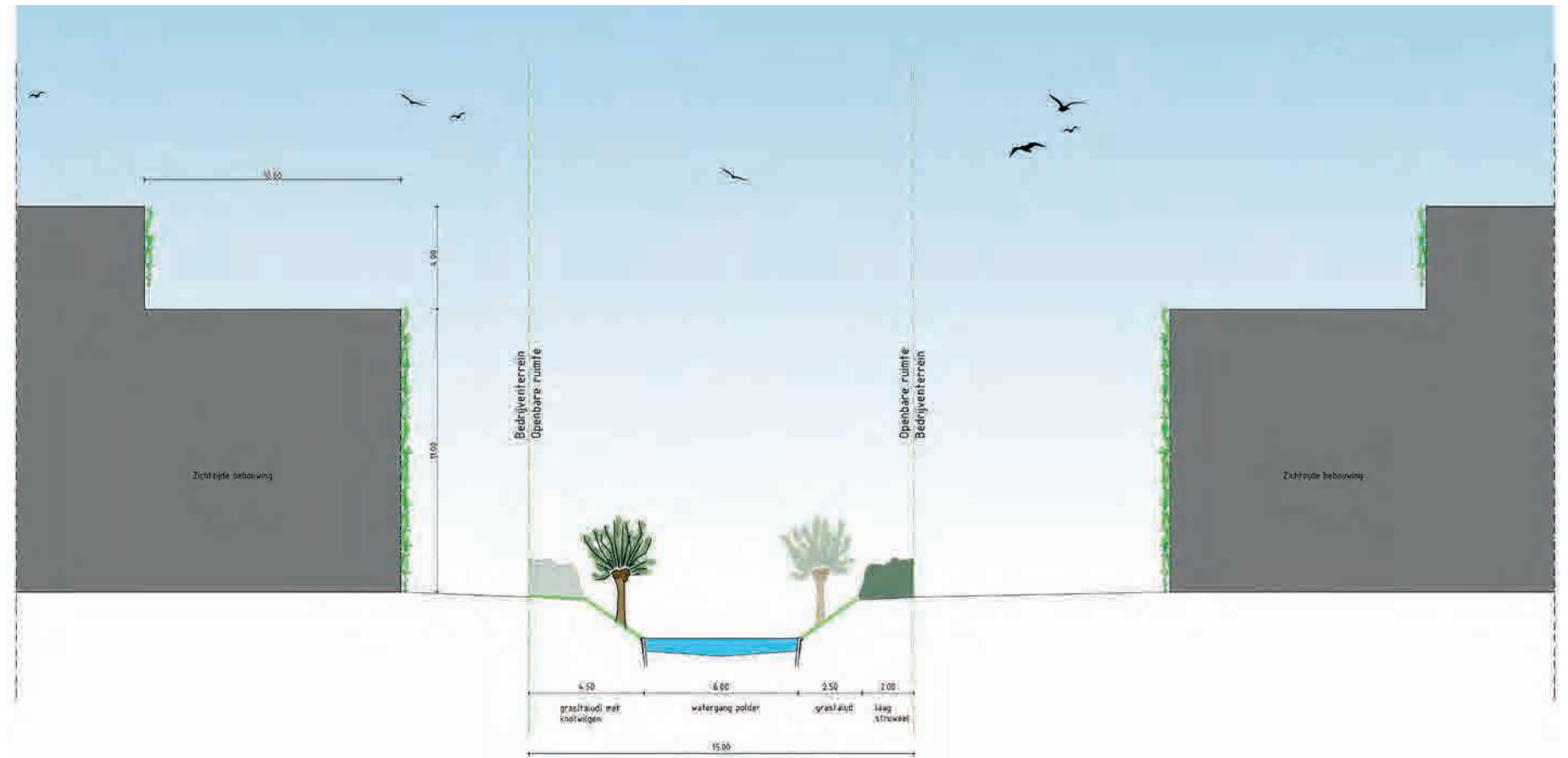
### Bomen

- *Salix alba (knot)*

### Laag struweel

*semi-gebiedseigen soorten, bijv.;*

- *Prunus spinosa*
- *Cornus sanguinea*
- *Eleagnus ebbingei*
- *Ligustrum vulgare*
- *Crataegus monogyna*



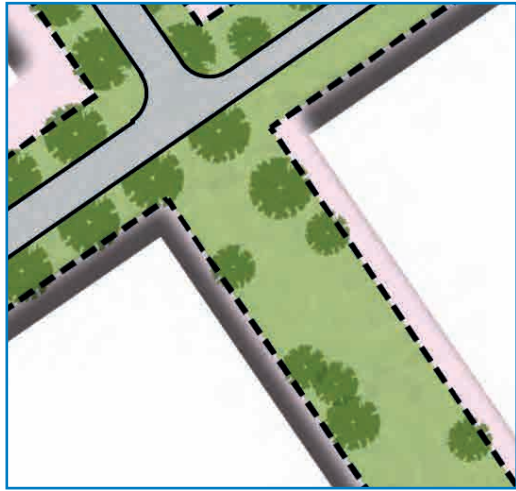
indicatieve profielschets

In dit profiel is rekening gehouden met;

- Behouden/terugbrengen watergangen uit het weidelandschap
- Lage gebiedseigen struikbeplanting aan weerszijden langs de erfgrenzen
- Verspringende rijen knotwilgen langs de waterkant toepassen



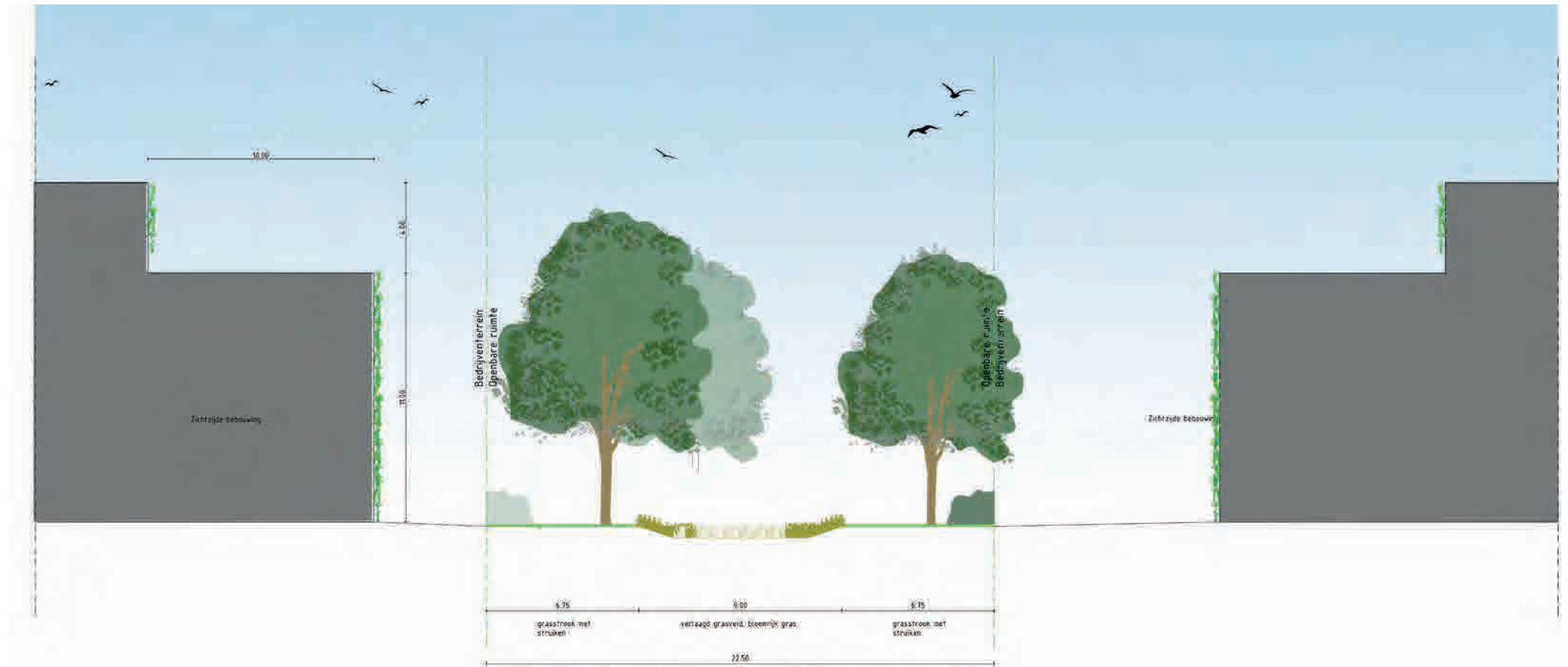
## Interne groenstructuur - Brede groene zijas



fragment profiel in plankaart



vochtige verlaagde grasvelden



indicatieve profielschets

### Bomen

- *Alnus glutinosa*
- *Salix alba*
- *Fraxinus excelsior*

### Lage heesters

semi-gebiedseigen soorten, bijv;

- *Prunus spinosa*
- *Cornus sanguinea*
- *Eleagnus ebbingei*
- *Ligustrum vulgare*
- *Crataegus monogyna*

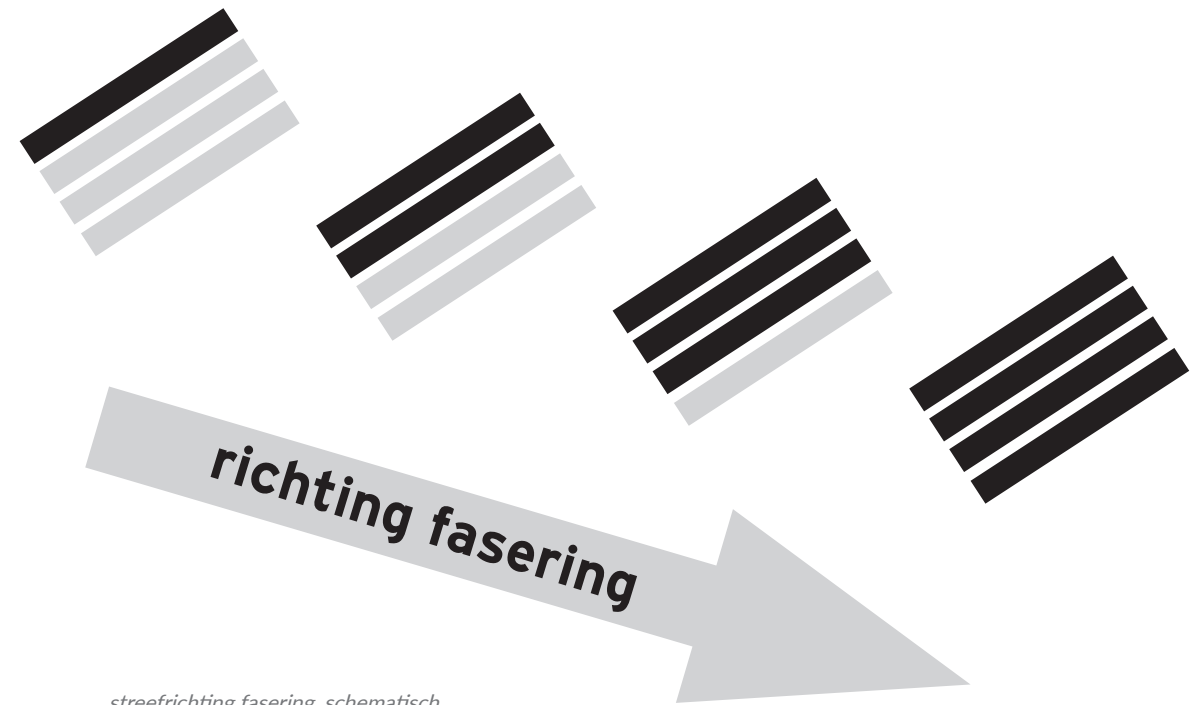
### In dit profiel is rekening gehouden met;

- Breder, open, groene as in lijn met de hoofdstructuurweg richting het omliggende landschap
- Ruimte om de aangrenzende kavels bereikbaar te maken
- Verlagen in maaiveld met bloemrijk gras om piekbuien helpen op te vangen

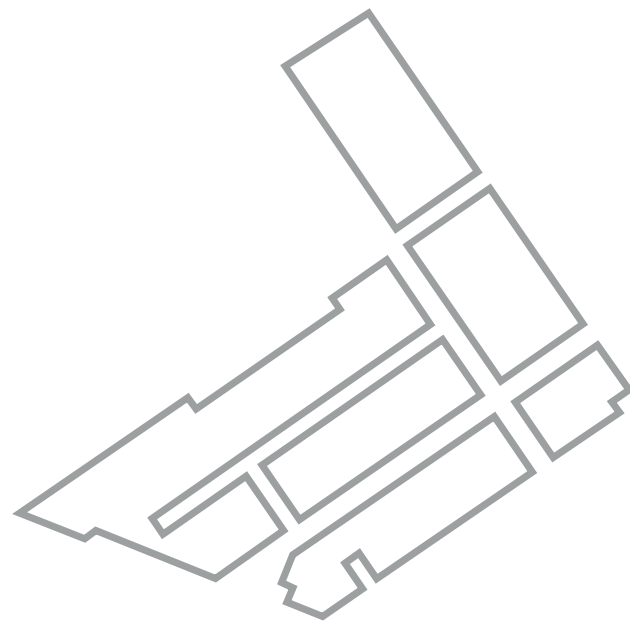
## De Veken 4

# Fasering

Bij de ontwikkeling van de Veken 4 moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat het bedrijventerrein niet volledig tot ontwikkeling komt wanneer het economisch gezien tegen zit. Daarom is de beoogde fasering gestoeld op een west-oostelijke richting, waarbij de openheid van het landschap vanaf de N241 en de Opmeerderweg zo lang mogelijk behouden blijft.

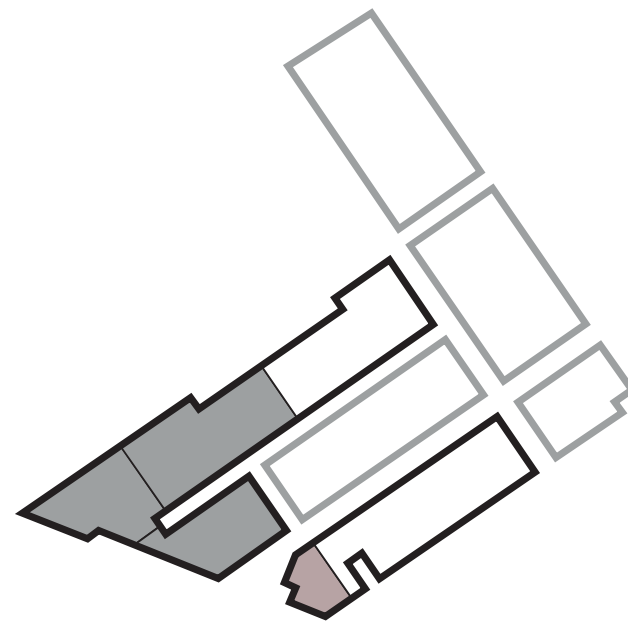


streefrichting fasering, schematisch

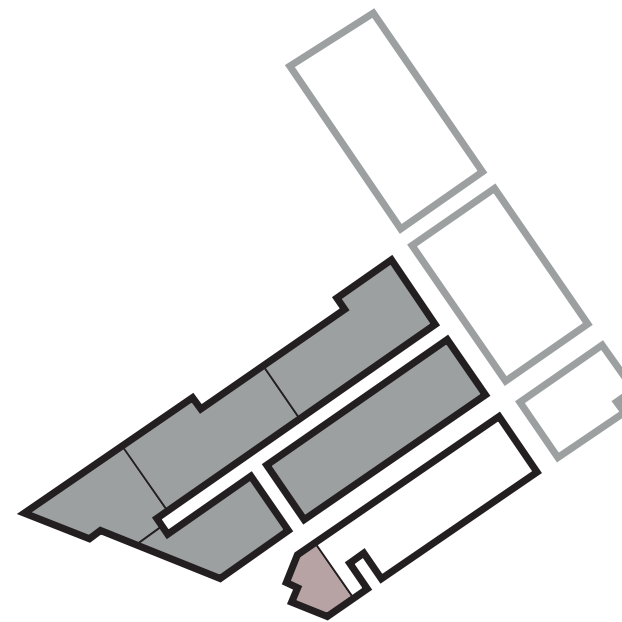


vertreksituatie

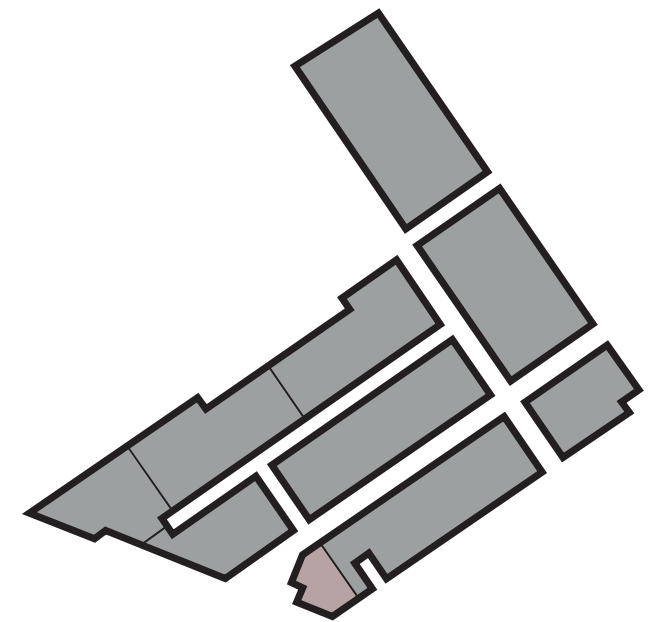
fasering ontwikkeling de Veken 4



fase 1  
(de Veken 4a)



fase 2  
(indicatief)



fase 3  
(indicatief)



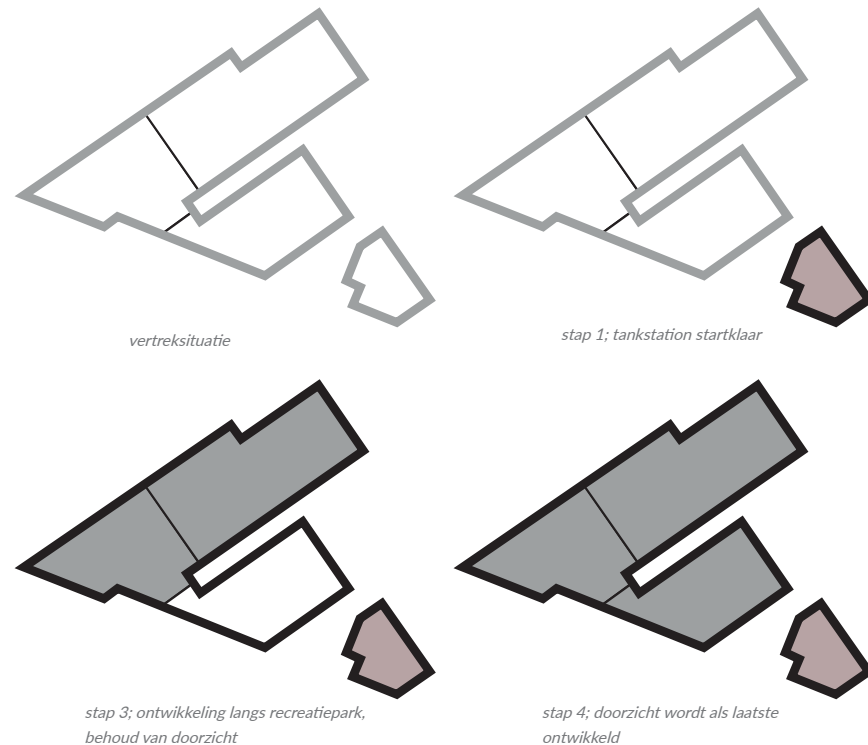
## De Veken 4

# Nadere uitwerking fase 1

De eerste fase van de Veken 4, ook omschreven als 4a, is voor 100% in optie. In deze eerste fase is ook een 'open' tankstation gepland nabij de entree langs de N241.



referentie 'open' tankstation, perceel blijft open en overzichtelijk



ontwikkeling fase 1



plattegrond de Veken 4a

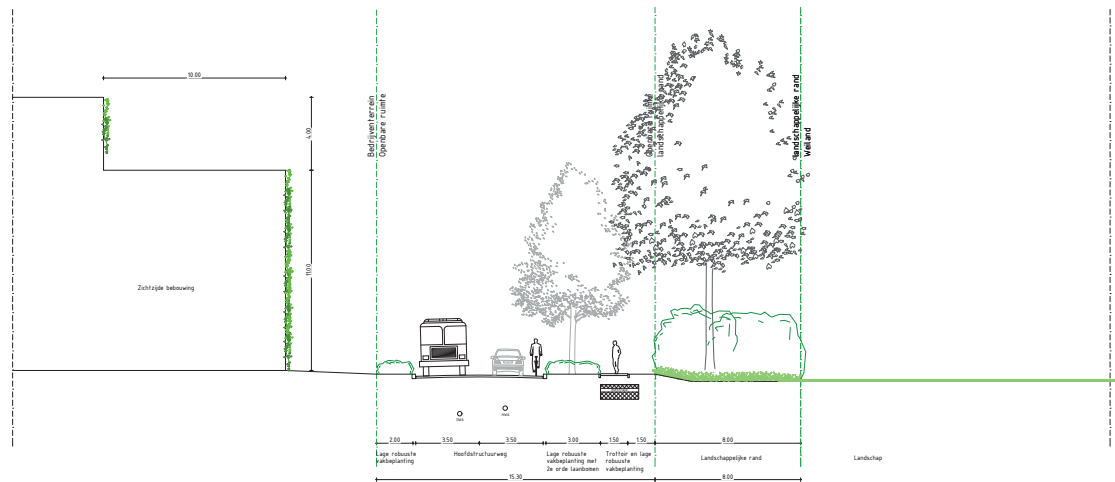
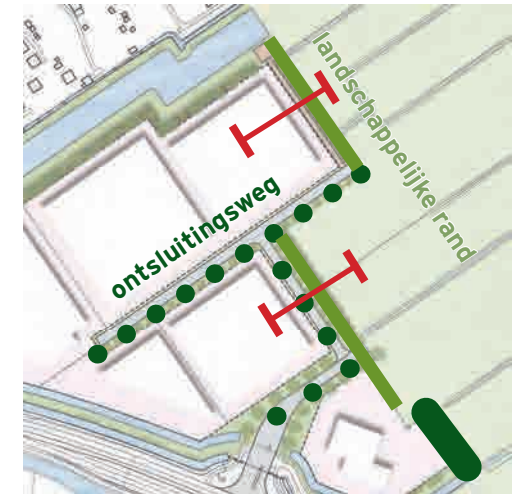


# De Veken 4

## Randen fase 1 (4a)

De eerste fase van de Veken 4, ook omschreven als 4a, is voor 100% in optie. In deze eerste fase is ook een 'open' tankstation gepland nabij de entree langs de N241.

Richting het weideland wordt een brede struweelrand opgezet met verspreid staande bomen er in. De groene elementen worden opgenomen in de nieuwe aangrenzende ontwikkeling wanneer deze zich aandient.



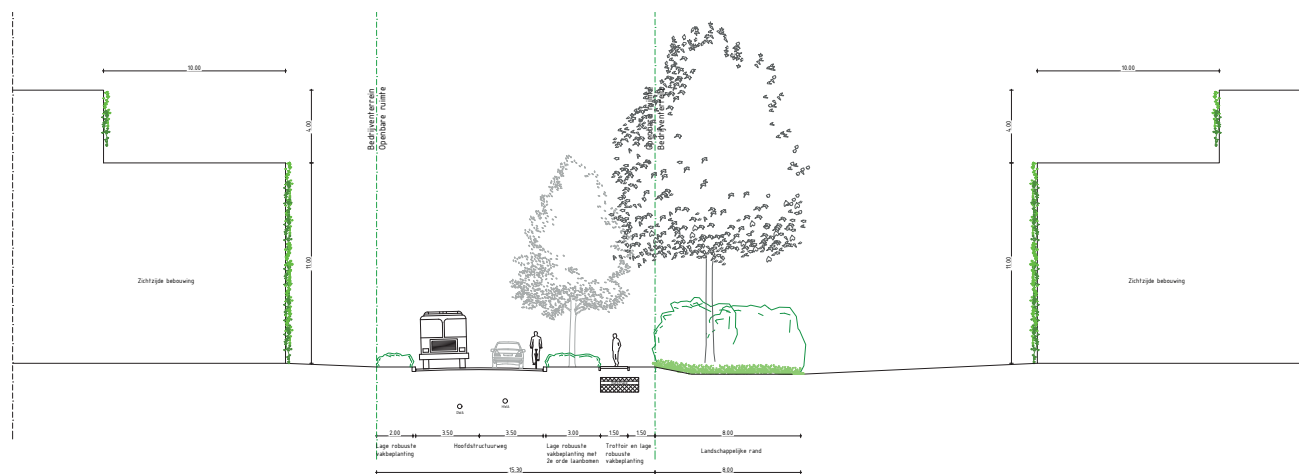
nevenontsluitingsweg in fase 4a



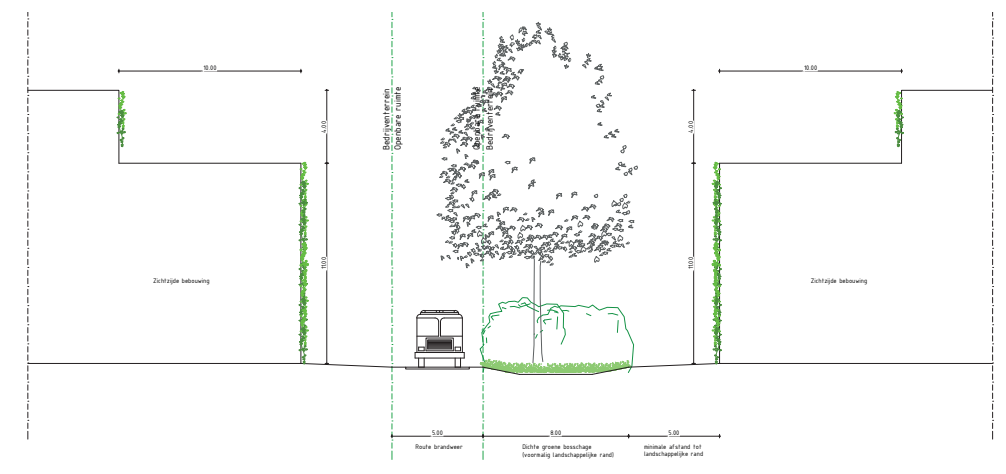
zij aanzicht landschappelijke randen



brandweerweg in fase 4a



nevenontsluitingsweg en behouden landschappelijke rand in eindbeeld



brandweerweg en behouden landschappelijke rand in eindbeeld





# Biodiversiteit

Een overzicht van de nader uit te werken onderdelen in de categorie biodiversiteit in openbare ruimte.



rietkragen langs watercompensatieplas



natuurvriendelijke oevers



groenstroken ingericht op waterberging



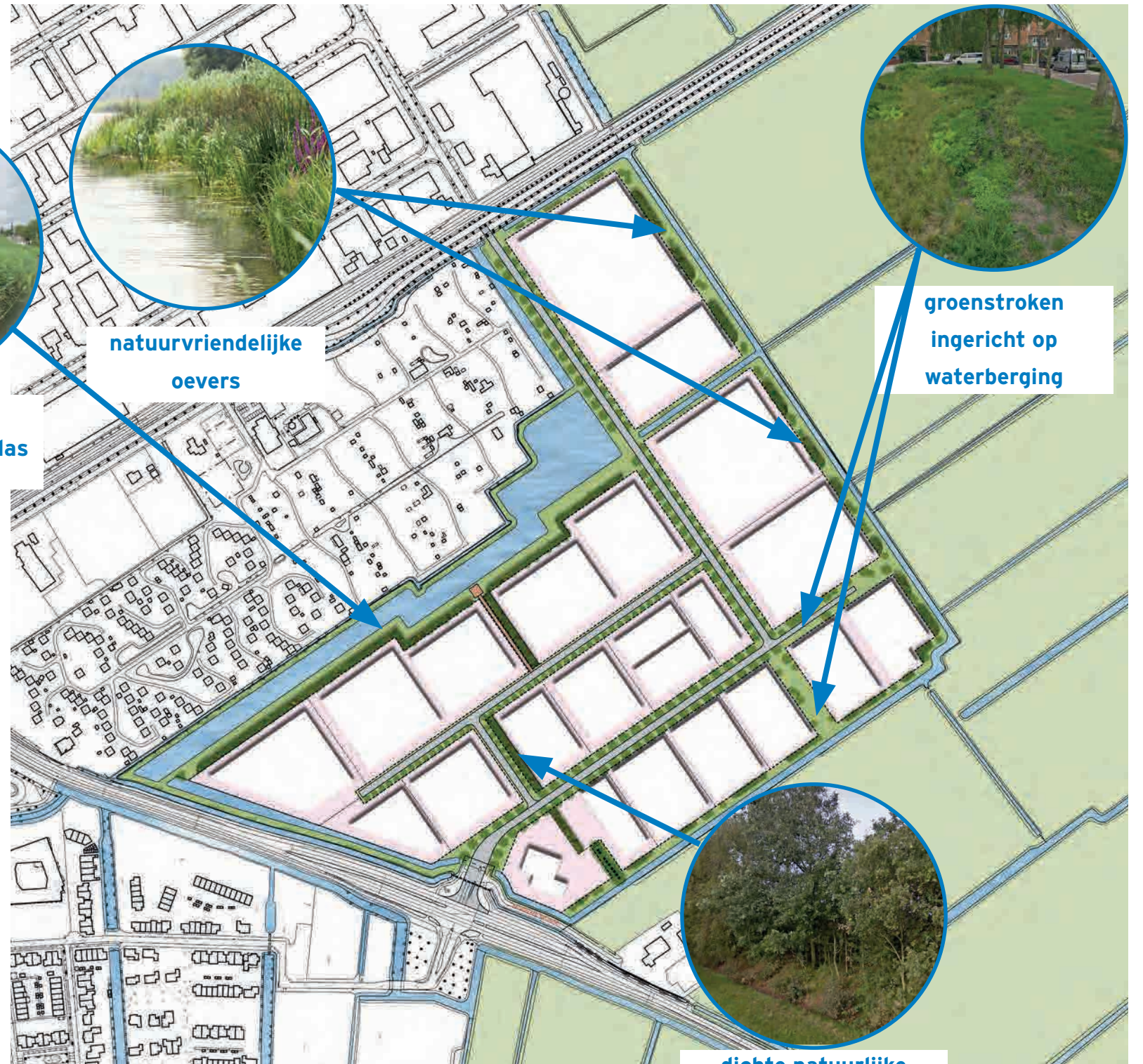
stevige boomstructuren langs ontsluitingswegen



dichte inheemse struwelen als landschappelijke randen



bloemrijke bermen in wadi's



dichte natuurlijke struwelen tussen bebouwing



# De Veken 4

## Landschappelijke inpassing



DEFINITIEF  
26 november 2021

## **Bijlage 14 Beeldkwaliteitskader**

# Beeldkwaliteitskader bedrijventerrein De Veken 4

Gemeente Opmeer



# colofon

projectnaam  
**Beeldkwaliteitskader  
bedrijventerrein  
De Veken 4**

datum  
**17 mei 2021**

projectnummer  
**P02891**

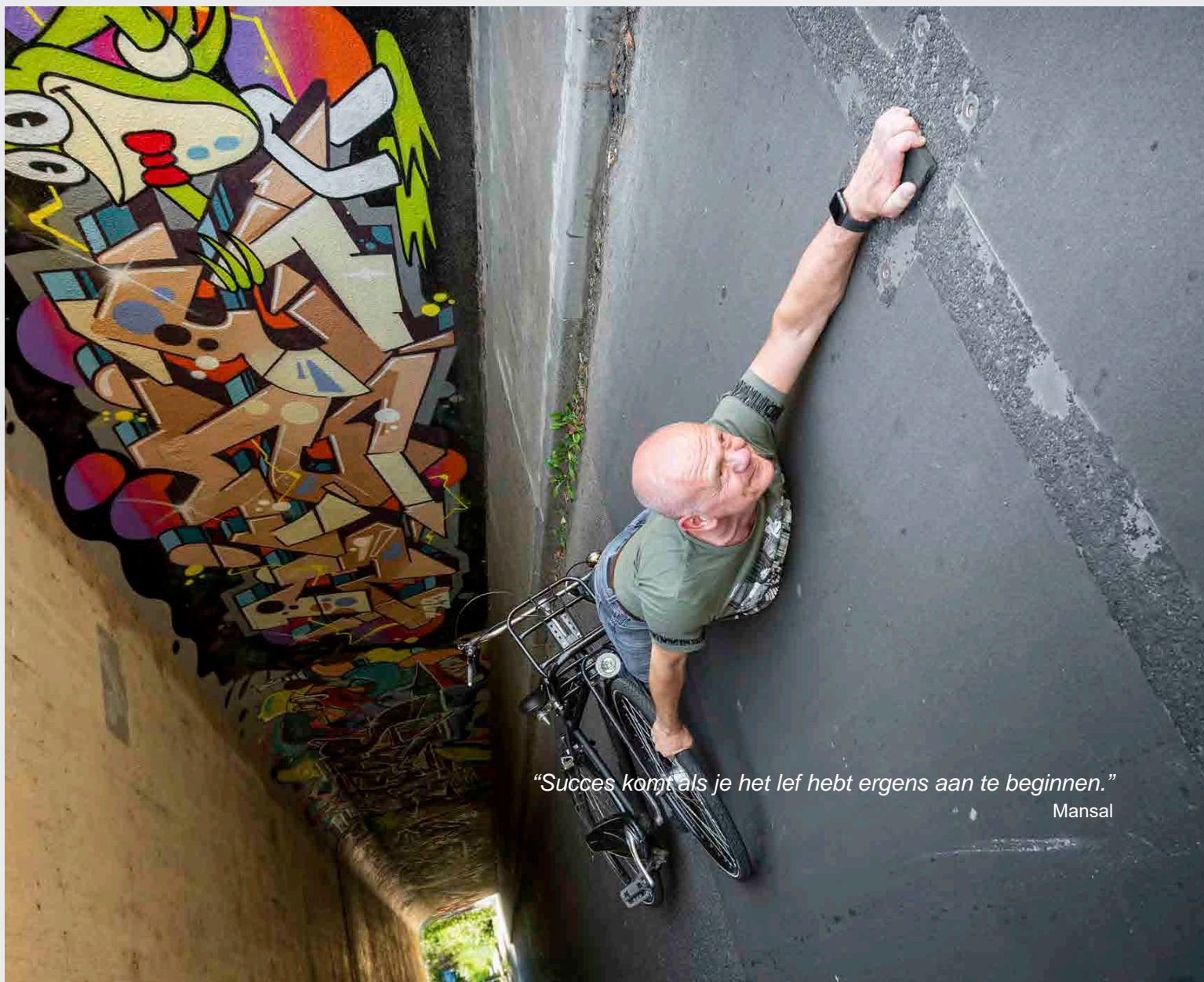
opdrachtgever  
**Gemeente Opmeer**

BRO  
projectleider  
**PZ**  
projectteam  
**PZ-MW**

bron kapt  
**BRO**

BRO  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



*“Succes komt als je het lief hebt ergens aan te beginnen.”*

Mansal



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Doel en werkingsgebied Beeldkwaliteitskader	4
1.2	Opzet en leeswijzer Beeldkwaliteitskader	4
1.3	De (juridische) status van dit Beeldkwaliteitskader	4
1.4	Trio Bestemmingsplan, Kwaliteitskader Duurzaamheid en Beeldkwaliteitskader	5
1.5	Beeldkwaliteitskader toetsingskader voor Welstandstoets	5
<b>2</b>	<b>Stedenbouwkundige hoofdstructuur</b>	<b>7</b>
2.1	Ontsluiting	7
2.2	Plaatsing en korrelgrootte bebouwing	7
2.3	Groen karakter openbare ruimte	7
2.4	Inpassing in het landschap	7
2.5	Overgangszone recreatiepark	7
<b>3</b>	<b>Beoogd sfeerbeeld</b>	<b>9</b>
3.1	Zakelijke architectuur	9
3.2	Groen karakter	9
3.3	Overgangszone recreatiepark	9
3.4	Overgangen openbaar - prive gebied	9
<b>4</b>	<b>Beeldkwaliteitskader</b>	<b>11</b>
4.1	Randzone A.C. de Graafweg	12
4.2	Randzone zuidoost	14
4.3	Randzone noordoost	16
4.4	Randzone recreatiepark / middengebied	18
4.5	Openbare ruimte	21
	<b>bronvermelding referentiebeelden</b>	<b>22</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel en werkingsgebied Beeldkwaliteitskader

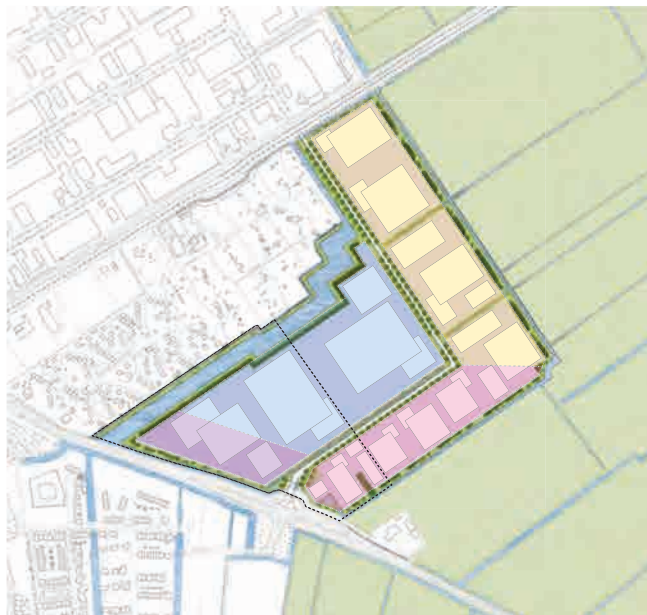
Het voorliggende beeldkwaliteitskader betreft het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Veken 4 in Opmeer en is bedoeld om richting te geven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is enerzijds een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en inrichters van de openbare ruimte. Anderzijds dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitskader vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing, terreinen en openbare ruimte gewaarborgd wordt.

Dit beeldkwaliteitskader hoort bij het bestemmingsplan De Veken 4 en is het toetsingsdocument voor de welstandsbeoordeling. Het is een locatie specifieke uitwerking van de gemeentelijke Welstandsnota en prevaleert bij de welstandstoets voor het betreffende plangebied boven de algemene welstandsregels van de Welstandsnota. Daar waar dit beeldkwaliteitskader geen uitsluitel biedt bij de welstandstoetsing van een bouwplan op De Veken 4 kan de Welstandscommissie terugrijpen op de algemene regels uit de Welstandsnota.

## 1.2 Opzet en leeswijzer Beeldkwaliteitskader

Hoofdstuk 2 bevat de algemene beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit voor De Veken 4. Hierin wordt de stedenbouwkundige opzet die het belangrijkste uitgangspunt vormt voor het Beeldkwaliteitskader kort toegelicht en het beoogde algemene sfeer- en architectuurbeeld voor De Veken 4 beschreven en in beeld gebracht.

In hoofdstuk 3 is dit algemene beeldkwaliteitskader per bouwzone nader uitgewerkt in beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de verschillende relevante beeldkwaliteitsaspecten. Hoofdstuk 3 bevat dus de richtlijnen die specifiek voor een deelgebied of randzone gelden. Zo kan een initiatiefnemer snel de richtlijnen vinden die voor zijn kavel relevant zijn.



Figuur 1: indicatieve bouwzones De Veken 4

De richtlijnen zijn in overzichtelijke tabelvorm benoemd en beknopt beschreven. Na elke tabel zijn enkele referentiebeelden opgenomen om de richtlijnen te verduidelijken.

## 1.3 De (juridische) status van dit Beeldkwaliteitskader

Het voorliggende Beeldkwaliteitskader De Veken 4 is een zogenaamde beleidsregel. Deze beleidsregel is gekozen als beleidsinstrument om de door de gemeente Opmeer gewenste beeldkwaliteit voor De Veken 4 flexibel en adequaat te regelen.

Een beleidsregel is zelf geen algemeen verbindend voorschrift, maar bindt alleen het bestuursorgaan dat de beleidsregel vaststelt. In dit geval is dat het college van burgemeester en wethouders. Ze geven aan hoe een bepaalde bevoegdheid door een bestuursorgaan zal worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan 'De Veken 4' is wél een juridisch bindend document voor burgers en andere initiatiefnemers. Een bouwkaaf op het bedrijventerrein zal moeten worden bebouwd en gebruikt conform de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels. Deze hebben dus een rechtstreekse werking.

In de bouwregels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de voorliggende beleidsregel. Er is gekozen voor een zogeheten 'dynamische verwijzing'. Dit betekent dat de beleidsregel van toepassing is verklaard. De beleidsregel zelf kan gedurende de planperiode worden gewijzigd en opnieuw worden vastgesteld door het gemeentebestuur. Deze systematiek is door de Raad van State toegelaten en is in een Crisis- en herstelwetplan ook voor ruimtelijk minder relevante criteria toegestaan.

Doordat in de bouwregels is bepaald dat moet worden voldaan aan de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitskader De

Veken 4, moet bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen op het bedrijventerrein worden getoetst aan de spelregels, die in deze richtlijnen zijn opgenomen. Deze toets in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal zoals aangegeven worden uitgevoerd op een door een initiatiefnemer aan te leveren inrichtingsplan (de niet bebouwde ruimte van een bedrijfskavel inclusief de erfafscheidingen) en een globaal bouwplan (dit mag een bouwplan in de VO-fase zijn, zodat daarna verfijningen en detailleringen kunnen worden aangebracht, mede op basis van onderhavig advies).

Uiteindelijk is het college het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunningaanvraag, en dus ook voor de toetsing aan de beleidsregel. De Welstandscommissie heeft hierin een adviserende rol.

De beleidsregel Beeldkwaliteitskader De Veken 4 kan door het college tussentijds worden gewijzigd. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld richtlijnen te wijzigen, vervangen of toe te voegen indien daar door bijvoorbeeld gewijzigde inzichten of veranderende situatie aanleiding toe bestaat. Doordat de beleidsregel een afzonderlijk kader vormt dat niet direct in het bestemmingsplan De Veken 4 zelf is opgenomen, behoeft het bestemmingsplan zelf niet te worden gewijzigd in een dergelijk geval.

#### 1.4 Trio Bestemmingsplan, Kwaliteitskader Duurzaamheid en Beeldkwaliteitskader

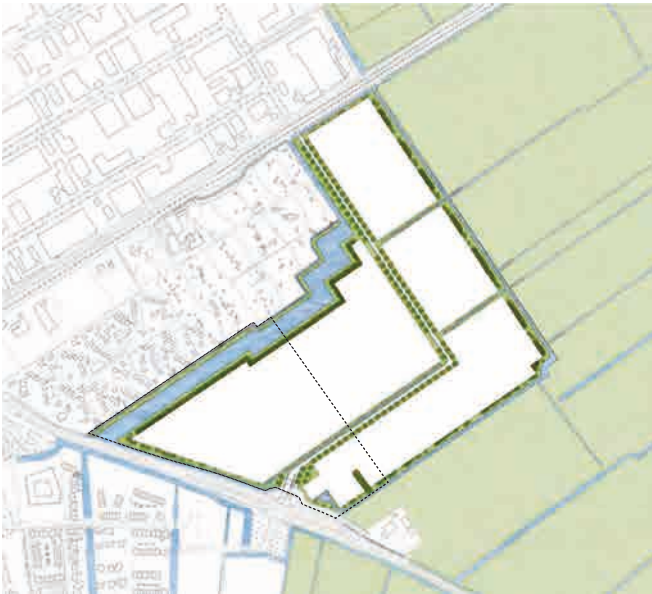
Naast het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitskader is voor De Veken 4 ook een kwaliteitskader duurzaamheid opgesteld. Het geheel van bestemmingsplan, beeldkwaliteitskader en kwaliteitskader duurzaamheid geeft de locatie specifieke randvoorwaarden voor de bouwplannen voor De Veken 4.

Het bestemmingsplan geeft randvoorwaarden ten aanzien van de toegestane bestemmingen, bouwvlakken, bebou-

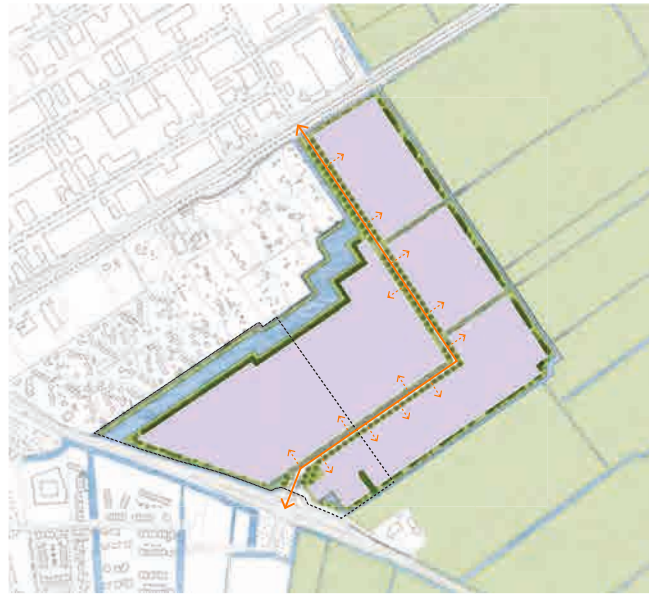
wingspercentages, bouwhoogtes etc. Het kwaliteitskader duurzaamheid is net als het voorliggende beeldkwaliteitskader een zogenaamde beleidsregel en bevat ambities en richtlijnen om te komen tot een duurzame ontwikkeling van de bebouwing en terreinen. Het beeldkwaliteitskader geeft de richtlijnen die gericht zijn op het realiseren van een goede beeldkwaliteit van de bebouwing, terreinen en openbaar gebied.

#### 1.5 Beeldkwaliteitskader toetsingskader voor Welstandstoets

Dit Beeldkwaliteitskader borduurt voort op de algemene Welstandscriteria van de gemeente Opmeer en geeft gebiedsspecifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de individuele bouwinitiatieven en de openbare ruimte op het bedrijventerrein De Veken 4. De voorliggende beeldkwaliteitsrichtlijnen vormen daarmee het eerste toetsingskader voor de Welstandstoets. Daar waar de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan geen uitsluitel geven, kan de Welstandscommissie bij de beoordeling van plannen terugrijpen op de algemene richtlijnen uit de gemeentelijke Welstandsnota.



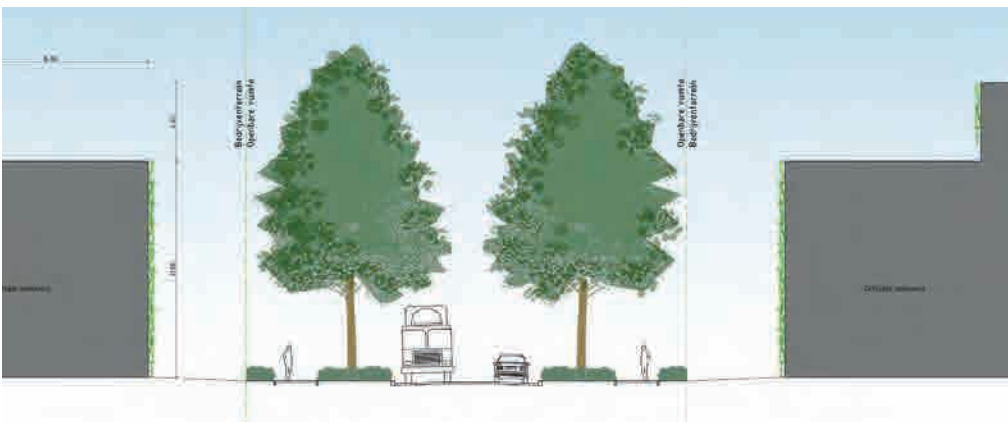
Figuur 2: ruimtelijke hoofdstructuur (indicatief)



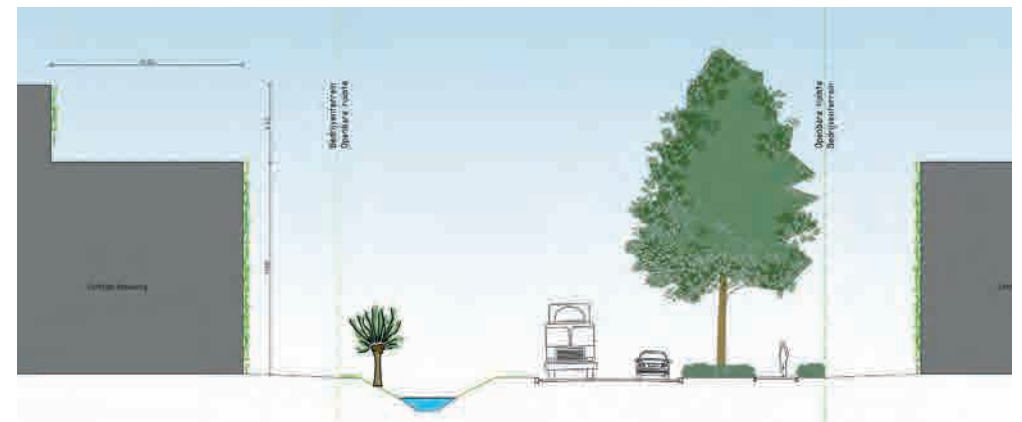
Figuur 4: ontsluiting (indicatief)



Figuur 3: indicatieve proefverkaveling



Figuur 5: principeprofielen hoofdontsluiting (indicatief)





## 2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De stedenbouwkundige opzet van De Veken 4 wordt gekenmerkt door een heldere hoofdstructuur geënt op het onderliggende slagenlandschap. De hoofdontsluiting en de kavelrichting volgen de oorspronkelijke landschapsrichting van sloten en lange kavels.

### 2.1 Ontsluiting

De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de A.C. de Graafweg ter plaatse van de bestaande kruising/inrit. Vanaf daar volgt de hoofdontsluiting de oorspronkelijke kavelrichting van het polderlandschap. Om een doorgaande ontsluiting te realiseren wordt de hoofdontsluitingsweg doorgetrokken (haaks op de landschapsstructuur) naar de Opmeerderweg en De Veken 1-3.

De individuele kavels worden vanaf de hoofdontsluitingsweg ontsloten; indien nodig via een interne ontsluitingsweg (bv voor de kavels in de zone langs de A.C. de Graafweg). De ligging van deze secundaire infrastructuur is afhankelijk van de gronduitgifte en is daarom niet nader bepaald in het stedenbouwkundig plan.

### 2.2 Plaatsing en korrelgrootte bebouwing

De heldere hoofdstructuur wordt versterkt door de orthogonale plaatsing van de bouwvolumes in de richting van het onderliggende slagenlandschap. Hiermee komt alle bebouwing haaks op of parallel aan de hoofdstructuur te liggen en ontstaat er een samenhangend beeld van bouwblokken.

De Veken 4 richt zich voornamelijk op het bieden van ruimte voor grotere bedrijven waarvoor geen plek is op De Veken 1-3 en op bedrijven die een uitbreidingswens hebben en deze niet op de Veken 1-3 kunnen verwezenlijken. Hierdoor wordt voor De Veken 4 deels uitgegaan van grotere bedrijfskavels en bouwvolumes dan op De Veken 1-3. Hierbij zullen grotere bedrijven en bouwvolumes in het middengebied en de noordostrand een plek krijgen. De middelgrote en kleinere bedrijven en bouwvolumes zullen aan de zuidostrand en in de zichtzone langs de A.C. de Graafweg gesitueerd worden.

### 2.3 Groen karakter openbare ruimte

Om zoveel mogelijk ruimte aan de bedrijven te geven is de openbare ruimte beperkt en doelmatig. De beperkte openbare ruimte fungeert als structurerend en bindend element in de hoofdropzet van De Veken 4 en krijgt hierom een hoogwaardige uitstraling met een groen karakter.

Hoofdelement is de hoofdontsluitingsweg die een helder wegprofiel krijgt met groene bermen, laanbeplanting en vrij liggende voetpaden. Daarnaast wordt er een zo groen mogelijk beeld gecreëerd door middel van de groene randzones en het doortrekken van 2 landschappelijke watergangen in de noordostrand van De Veken 4. Door het binnenhalen van water in het plangebied wordt de landschappelijke ondergrond van het oorspronkelijke slagenlandschap voelbaar gemaakt.

### 2.4 Inpassing in het landschap

Langs de hoofdontsluitingsweg en in de noordoostelijke randzone zijn watergangen als structurerende elementen opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van De Veken 4. De buitenranden van het bedrijventerrein krijgen een groen

karakter als overgang naar het open polderlandschap en het recreatiepark.

De overgangen naar het polderlandschap bestaan uit royale groenzones met hogere bomen, dichte struwelen en een watergang. De overgang naar het recreatiepark bestaat uit een brede watergang met groene natuurlijke oevers. De overgang naar het recreatiepark bestaat uit een brede watergang met groene natuurlijke oevers. De oever aan de zijde van het recreatiepark is openbaar toegankelijk voor wandelaars. De brede watergang zal tevens een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding/opvang van het bedrijventerrein. Er is hier sprake van twee gescheiden waterpeilen.

### 2.5 Overgangszone recreatiepark

Tussen het recreatiepark en het nieuwe bedrijventerrein is een brede inpassingszone vrijgehouden. Deze zal een groene en waterrijke uitstraling krijgen. Daarnaast zijn er richtlijnen opgenomen voor achetr- en/of zijgevels van de nieuwe bedrijfsbebouwing (deels). De overgang naar het recreatiepark bestaat uit een brede watergang met groene natuurlijke oevers. De oever aan de zijde van het recreatiepark is openbaar toegankelijk voor wandelaars. De brede watergang zal tevens een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding/opvang van het bedrijventerrein. Er is hier sprake van twee gescheiden waterpeilen.



# sfeer & architectuur

bedrijventerrein De Veken 4

Beeldkwaliteitskader De Veken 4

P02891

17 mei 2021



## 3 Beoogd sfeerbeeld

Een bedrijventerrein is in basis een functioneel gebied waar bij het doelmatige karakter de boventoon heeft. De gemeente streeft echter voor elk gebied naar ruimtelijke kwaliteit. Ook een doelmatig bedrijventerrein dient een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te hebben. Dat is te realiseren door basisregels te volgen waarmee deze gewenste beeldkwaliteit wordt ge-waarborgd terwijl er tevens voldoende ruimte is voor de functi- onele bedrijfsuitoefening en individuele bedrijfspresentatie.

### 3.1 Zakelijke architectuur

Voor De Veken 4 is een ingetogen, zakelijk architectuurbeeld gekozen met stoere, kloeke bouwmassa's. Het rechthoeki- ge blok is de basisvorm waarmee een spel van grotere en kleinere bouwvolumes gespeeld kan worden. Architecten worden uitdrukkelijk uitgedaagd een interessante architecto- nische compositie met deze basisvorm te maken.

De voorgestane ingetogen, zakelijke architectuur is functio- neel en degelijk en zonder poespas. Bij dit architectuurbeeld zijn een evenwichtige gevelindeling en een eenvoudige, strakke, zorgvuldige detaillering punten van aandacht. Hierbij passen stoere, eerlijke, robuuste ma- terialen zoals bv (geribbelde) metaalplaten, beton, baksteen, hout, niet spiegelend glas, keramische platen/tegels. Qua kleurpalet wordt ingezet op rustige, terughoudende kleuren zoals natuur/aardetinten en vergrijsde tinten en op het ge- bruik van materiaal-eigen kleuren (bv verzinkt staal, corten- staal, baksteen, ruw beton).

De representatieve voorgevels zijn in principe georiënteerd op de hoofdonthutingsweg met uitzondering van de be- bouwing langs de A.C. de Graafweg. Op deze zichtlocatie - de praalzone - dienen de bedrijfspanden zich nadrukkelijk met een representatieve gevel aan de A.C. de Graafweg te presenteren. De ontsluiting en de entree zal zich echter aan de achterzijde van deze bebouwing bevinden. Deze panden zullen daarom aan twee zijden een representatieve gevel moeten krijgen. De entreepartijen worden bij voorkeur geac- centueerd. Bijvoorbeeld door een vooruitgeschoven volume, stoere luifel of architectonisch kader in de gevel.

### 3.2 Groen karakter

In aansluiting op het groene karakter van de hoofdonthu- tingsweg en de groene buitenranden van het bedrijventerrein dienen de voorruimtes langs de hoofdonthutingsweg, even- tuele interne onthutingswegen en de A.C. de Graafweg als groene voorruimtes ingericht te worden en moeten de achter- en/of zijgevels langs de groene buitenranden uitgevoerd worden als (deels) begroeide groene gevels.

Langs de hoofdonthutingsweg wordt een eenvoudige groe- ne inrichting voorgesteld met lage bodembedekkers of gras en een robuuste blokhaag als erfafscheiding. Langs de A.C. de Graafweg kan de groene voorruimte ingericht worden met een meer parkachtige inrichting met bijvoorbeeld enkele grotere bomen en robuuste plantvakken met laagblijvende heesters.

Om te voorkomen dat er een te monotoon beeld ontstaat langs de groene buitenranden zullen de (deels) begroeide groene gevels uitgevoerd moeten worden met een mix van verschillende - bij voorkeur wintergroene - soorten.

### 3.3 Overgangszone recreatiepark

Tussen het recreatiepark en het nieuwe bedrijventerrein is een brede inpassingszone vrijgehouden. Deze zal een groe- ne en waterrijke uitstraling krijgen. met een brede watergang en groene, natuurlijke oevers.

Aanvullend zijn er beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen die er op gericht zijn dat de aangrenzende achter- en/of zijgevels van de nieuwe bedrijfsbebouwing een groen karakter krijgen door begroeiing van dichte geveldelen.

### 3.4 Overgangen openbaar - prive gebied

Om het beoogde groene karakter te realiseren wordt ingezet op een groene erfafscheiding tussen de bedrijfskavels en het openbaar gebied in de vorm van lage blokhagen. Veel bedrijven zullen de behoefte hebben om hun terrein verder af te schermen met (hoge) hekwerken ter beveiliging van hun erf en goederen. Om te voorkomen dat het straatbeeld gedo- mineerd gaat worden door hoge hekken langs het openbaar gebied is in de richtlijnen opgenomen dat deze hekwerken in het verlengde van de voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden maar niet voor de voorgevelrooilijn.





# materialen & kleurpalet

bedrijventerrein De Veken 4

Beeldkwaliteitskader De Veken 4

P02891

17 mei 2021





## 4 Beeldkwaliteitskader

Het bedrijventerrein De Veken 4 is qua beeldkwaliteit onderverdeeld in 4 bouwzones. Voor elk van de zones is een complete set beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. De meeste richtlijnen gelden voor het gehele bedrijventerrein. Op enkele punten zijn de richtlijnen nader afgestemd op de betreffende bouwzone.

De richtlijnen gaan vooral in op het algemene beoogde sfeerbeeld zoals beschreven in hoofdstuk 2 en de beeldkwaliteit van de zichtbare randen van het bedrijventerrein en langs de hoofdontsluitingsweg. Voor de binnenterreinen worden zo min mogelijk regels gegeven om de toekomstige eigenaren en gebruikers van het bedrijventerrein zoveel mogelijk flexibiliteit in hun bedrijfsvoering te bieden.

Het bedrijventerrein is opgedeeld in de volgende bouwzones:

1. Randzone A.C. de Graafweg
2. Randzone Zuidoost
3. Randzone Noordoost
4. Randzone recreatiepark / Middengebied



Figuur 6: indicatieve bouwzones en voorlopige verkaveling De Veken 4

## 4.1 Randzone A.C. de Graafweg



Bebouwing	Oriëntatie & presentatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bouwblokken zijn orthogonaal (parallel/haaks) ten opzichte van de hoofdontsluiting van De Veken 4 geplaatst. Hierdoor ontstaat er een verspringende rooilijn langs de A.C. de Graafweg. Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige ritmiek in de verspringingen van de rooilijn. De gevelbreedtes aan de A.C. de Graafweg zijn minimaal 25m en maximaal 50m breed.</li> <li>Zichtlocatie: bedrijven presenteren zich aan de A.C. de Graafweg met een representatieve voorgevel. De zichtbare hoek als voorgevel beschouwen.</li> <li>Entrees bevinden zich aan de achterzijde van de bouwblokken. Deze oriënteren op de hier gelegen interne ontsluitingsweg van deze zone.</li> </ul>
	Bouwwolumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stoere, kloeke bouwwolumes met als basisvorm het rechthoekige blok</li> <li>Geleding bouwwolumes creëren met samengestelde blokvormen (architectonische compositie van rechthoekige bouwblokken met verschillende groottes)</li> <li>Heldere hiërarchie in bouwwolumes; geen aanbouwen aan aanbouwen</li> <li>Schaal en maatverhouding van de verschillende bouwwolumes moet in balans zijn</li> <li>Schuine of gebogen gebouwdelen en afgeronde/afgesneden hoeken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige doelmatige dakvorm toepassen (bv plat dak, zadeldak met flauwe helling, sheddak)</li> <li>Gebogen daken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Architectuur & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingetogen, zakelijke architectuur (functioneel en degelijk).</li> <li>Evenwichtige gevelindeling</li> <li>Accentuering entreepartijen (bv door vooruitgeschoven volume, stoere luifel, architectonisch kader in de gevel)</li> <li>Eenvoudige, strakke, zorgvuldige detaillering</li> </ul>
	Materialisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stoere, robuuste, duurzame materialen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv (geribbelde) metaalplaten, beton, baksteen, hout, niet spiegelend glas, keramische platen/tegels)</li> </ul>
	Kleurpalet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik van materiaal-eigen kleuren (bv verzinkt staal, cortenstaal, baksteen, ruw beton)</li> <li>Rustige, terughoudende kleuren: natuur/aardetinten en vergrijsde tinten; geen primaire of andere felle kleuren toepassen</li> <li>Afwisseling van tinten</li> </ul>



Overgang openbaar-privé	Bebouwingsvrije vooruimte (tuin) langs A.C. de Graafweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>De voorruimte dient een hoogwaardige groene parkachtige uitstraling te krijgen passend bij de beoogde representatieve uitstraling van de zichtlocatie langs de A.C. de Graafweg.</li> <li>Eenvoudige groene inrichting met robuust groen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv gras met enkele bomen, blokhagen, waterpartij)</li> </ul>
	Bebouwingsvrije vooruimte ontsluitingszijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige groene inrichting met laagblijvend groen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv gras of sedum)</li> <li>Geen hekken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw</li> </ul>
	Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Robuuste wintergroene hagen; maximaal 1 meter hoog</li> </ul>
	Terrein	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren voor werknemers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Parkeervoorzieningen (auto's/fietsen/brommers) dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul> <p>Laden &amp; lossen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laden en lossen moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Laad- en losvoorzieningen dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul> <p>Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opslag van goederen en producten dient zoveel mogelijk inpandig opgelost te worden</li> <li>In geval van buitenopslag mag deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg/ruimte</li> </ul>
Reclame	Gevelreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelreclame moet passen bij de architectuur, materialisering en kleurpalet van het gebouw</li> <li>Gevelreclame moet plat in of tegen de voorgevel aangebracht worden (geen uithangborden haaks op de gevel); maximaal 1 reclame-uiting</li> <li>Belettering bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte losse letters</li> <li>Niet toegestaan: lichtbakken, bewegende reclame, lichtkranten of lichtreclame met bewegend/knipperend licht; gevelreclame mag wel met vaste gevelspots aangelicht worden</li> </ul>
	Dakreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reclame moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw: reclame op het dak is hierom niet toegestaan</li> </ul>
	Vrijstaande reclameborden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande reclameborden zijn niet toe gestaan</li> </ul>
	Vlaggenmasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per bedrijfskavel zijn maximaal 2 vlaggenmasten voor de voorgevel (langs de A.C. de Graafweg) van het bedrijfspand toegestaan</li> <li>In geval van 2 vlaggenmasten zijn de vlaggen identiek aan elkaar en staan de vlaggenmasten maximaal 3 meter uit elkaar</li> </ul>



## 4.2 Randzone zuidoost



Bebouwing	Oriëntatie & presentatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orthogonale plaatsing bouwblokken, parallel/haaks op hoofdontsluiting van De Veken 4.</li> <li>• Bedrijven presenteren zich aan de hoofdontsluitingsweg met een representatieve voorgevel.</li> <li>• Entrees bevinden zich aan de voorzijde van de bouwblokken en zijn georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg.</li> <li>• Achtergevels aan de groene randzone dienen als begroeide, groene gevels uitgevoerd te worden (verticale tuinen); waarbij minimaal 50% van de dichte geveldelen begroeid moeten zijn..</li> </ul>
	Bouwwolumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, kloeke bouwwolumes met als basisvorm het rechthoekige blok</li> <li>• Geleding bouwwolumes creëren met samengestelde blokvormen (architectonische compositie van rechthoekige bouwblokken met verschillende groottes)</li> <li>• Heldere hiërarchie in bouwwolumes; geen aanbouwen aan aanbouwen</li> <li>• Schaal en maatverhouding van de verschillende bouwwolumes moet in balans zijn</li> <li>• Schuine of gebogen gebouwdelen en afgeronde/afgesneden hoeken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenvoudige doelmatige dakvorm toepassen (bv plat dak, zadeldak met flauwe helling, sheddak)</li> <li>• Gebogen daken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Architectuur & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingetogen, zakelijke architectuur (functioneel en degelijk).</li> <li>• Evenwichtige gevelindeling</li> <li>• Accentuering entreepartijen (bv door vooruitgeschoven volume, stoere luifel, architectonisch kader in de gevel)</li> <li>• Eenvoudige, strakke, zorgvuldige detaillering</li> </ul>
	Materialisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, robuuste, duurzame materialen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv (geribbelde) metaalplaten, beton, baksteen, hout, niet spiegelend glas, keramische platen/tegels).</li> <li>• Begroeide gevels uitvoeren met een mix aan plantsoorten (vermijden monocultuur).</li> </ul>
	Kleurpalet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik van materiaal-eigen kleuren (bv verzinkt staal, cortenstaal, baksteen, ruw beton)</li> <li>• Rustige, terughoudende kleuren: natuur/aardetinten en vergrijsde tinten; geen primaire of andere felle kleuren toepassen</li> <li>• Afwisseling van tinten</li> </ul>





Overgang openbaar-privé	Bebouwingsvrije voorruimte ontsluitingszijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige groene inrichting met laagblijvend groen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv gras of sedum)</li> <li>Geen hekken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan voorzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Robuuste wintergroene hagen; maximaal 1 meter hoog</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan groenzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wintergroene hagen; maximaal 2 meter hoog</li> <li>Aan de binnenzijde van de haag mag een hek tbv terreinbeveiliging geplaatst worden (hoogte maximaal hetzelfde als de haag)</li> </ul>
Terrein	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren voor werknemers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Parkeervoorzieningen (auto's/fietsen/brommers) dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
	Laden & lossen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laden en lossen moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Laad- en losvoorzieningen dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
	Buitenopslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opslag van goederen en producten dient zoveel mogelijk inpandig opgelost te worden</li> <li>In geval van buitenopslag dient deze zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
Reclame	Gevelreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelreclame moet passen bij de architectuur, materialisering en kleurpalet van het gebouw</li> <li>Gevelreclame moet plat in of tegen de voorgevel aangebracht worden (geen uithangborden haaks op de gevel); maximaal 1 reclame-uiting</li> <li>Belettering bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte losse letters</li> <li>Niet toegestaan: lichtbakken, bewegende reclame, lichtkranten of lichtreclame met bewegend/knipperend licht; gevelreclame mag wel met vaste gevelspots aangelicht worden</li> </ul>
	Dakreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reclame moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw: reclame op het dak is hierom niet toegestaan</li> </ul>
	Vrijstaande reclameborden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande reclameborden zijn niet toe gestaan</li> </ul>
	Vlaggenmasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per bedrijfskavel zijn maximaal 2 vlaggenmasten voor de voorgevel (langs de A.C. de Graafweg) van het bedrijfspand toegestaan</li> <li>In geval van 2 vlaggenmasten zijn de vlaggen identiek aan elkaar en staan de vlaggenmasten maximaal 3 meter uit elkaar</li> </ul>

## 4.3 Randzone noordoost



Bebouwing	Oriëntatie & presentatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orthogonale plaatsing bouwblokken, parallel/haaks op hoofdontsluiting van De Veken 4.</li> <li>• Bedrijven presenteren zich aan de hoofdontsluitingsweg met een representatieve voorgevel.</li> <li>• Entrees bevinden zich aan de voorzijde van de bouwblokken en zijn georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg.</li> <li>• Achtergevels aan de groene randzone dienen als begroeiende, groene gevels uitgevoerd te worden (verticale tuinen); waarbij minimaal 50% van de dichte geveldelen begroeid moeten zijn.</li> <li>• Zijgevels aan de Opmeerderweg dienen als begroeiende, groene gevels uitgevoerd te worden (verticale tuinen); waarbij minimaal 50% van de dichte geveldelen begroeid moeten zijn.</li> </ul>
	Bouwwolumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, kloeke bouwwolumes met als basisvorm het rechthoekige blok</li> <li>• Geleding bouwwolumes creëren met samengestelde blokvormen (architectonische compositie van rechthoekige bouwblokken met verschillende groottes)</li> <li>• Heldere hiërarchie in bouwwolumes; geen aanbouwen aan aanbouwen</li> <li>• Schaal en maatverhouding van de verschillende bouwwolumes moet in balans zijn</li> <li>• Schuine of gebogen gebouwdelen en afgeronde/afgesneden hoeken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenvoudige doelmatige dakvorm toepassen (bv plat dak, zadeldak met flauwe helling, sheddak)</li> <li>• Gebogen daken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Architectuur & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingetogen, zakelijke architectuur (functioneel en degelijk).</li> <li>• Evenwichtige gevelindeling</li> <li>• Accentuering entreepartijen (bv door vooruitgeschoven volume, stoere luifel, architectonisch kader in de gevel)</li> <li>• Eenvoudige, strakke, zorgvuldige detaillering</li> </ul>
	Materialisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, robuuste, duurzame materialen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv (geribbelde) metaalplaten, beton, baksteen, hout, niet spiegelend glas, keramische platen/tegels).</li> <li>• Begroeiende gevels uitvoeren met een mix aan plantsoorten (vermijden monocultuur).</li> </ul>
	Kleurpalet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik van materiaal-eigen kleuren (bv verzinkt staal, cortenstaal, baksteen, ruw beton)</li> <li>• Rustige, terughoudende kleuren: natuur/aardetinten en vergrijsde tinten; geen primaire of andere felle kleuren toepassen</li> <li>• Afwisseling van tinten</li> </ul>



Overgang openbaar-privé	Bebouwingsvrije voorruimte ontsluitingszijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige groene inrichting met laagblijvend groen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv gras of sedum)</li> <li>Geen hekken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan voorzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Robuuste wintergroene hagen; maximaal 1 meter hoog</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan groenzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wintergroene hagen; maximaal 2 meter hoog</li> <li>Aan de binnenzijde van de haag mag een hek tbv terreinbeveiliging geplaatst worden (hoogte maximaal hetzelfde als de haag)</li> </ul>
Terrein	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren voor werknemers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Parkeervoorzieningen (auto's/fietsen/brommers) dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
	Laden & lossen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laden en lossen moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Laad- en losvoorzieningen dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
	Buitenopslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opslag van goederen en producten dient zoveel mogelijk inpandig opgelost te worden</li> <li>In geval van buitenopslag dient deze zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
Reclame	Gevelreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelreclame moet passen bij de architectuur, materialisering en kleurpalet van het gebouw</li> <li>Gevelreclame moet plat in of tegen de voorgevel aangebracht worden (geen uithangborden haaks op de gevel); maximaal 1 reclame-uiting</li> <li>Belettering bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte losse letters</li> <li>Niet toegestaan: lichtbakken, bewegende reclame, lichtkranten of lichtreclame met bewegend/knipperend licht; gevelreclame mag wel met vaste gevelspots aangelicht worden</li> </ul>
	Dakreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reclame moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw: reclame op het dak is hierom niet toegestaan</li> </ul>
	Vrijstaande reclameborden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande reclameborden zijn niet toe gestaan</li> </ul>
	Vlaggenmasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per bedrijfskavel zijn maximaal 2 vlaggenmasten voor de voorgevel (langs de A.C. de Graafweg) van het bedrijfspand toegestaan</li> <li>In geval van 2 vlaggenmasten zijn de vlaggen identiek aan elkaar en staan de vlaggenmasten maximaal 3 meter uit elkaar</li> </ul>

## 4.4 Randzone recreatiepark / middengebied



Bebouwing	Oriëntatie & presentatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orthogonale plaatsing bouwblokken, parallel/haaks op hoofdontsluiting van De Veken 4.</li> <li>• Bedrijven presenteren zich aan de (hoofd)ontsluitingsweg met een representatieve voorgevel. Op hoekkavels beide zichtbare gevels als representatieve gevels beschouwen.</li> <li>• Entrees bevinden zich aan de voorzijde van de bouwblokken en zijn georiënteerd op de (hoofd)ontsluitingsweg.</li> <li>• Achter- en/of zijgevels aan de groene randzone langs het recreatiepark dienen als begroeide, groene gevels uitgevoerd te worden (verticale tuinen); waarbij minimaal 50% van de dichte geveldelen begroeid moeten zijn.</li> </ul>
	Bouwvolumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, kloeke bouwvolumes met als basisvorm het rechthoekige blok</li> <li>• Geleding bouwvolumes creëren met samengestelde blokvormen (architectonische compositie van rechthoekige bouwblokken met verschillende groottes)</li> <li>• Heldere hiërarchie in bouwvolumes; geen aanbouwen aan aanbouwen</li> <li>• Schaal en maatverhouding van de verschillende bouwvolumes moet in balans zijn</li> <li>• Schuine of gebogen gebouwdelen en afgeronde/afgesneden hoeken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenvoudige doelmatige dakvorm toepassen (bv plat dak, zadeldak met flauwe helling, sheddak)</li> <li>• Gebogen daken zijn niet toegestaan</li> </ul>
	Architectuur & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingetogen, zakelijke architectuur (functioneel en degelijk).</li> <li>• Evenwichtige gevelindeling</li> <li>• Accentuering entreepartijen (bv door vooruitgeschoven volume, stoere luifel, architectonisch kader in de gevel)</li> <li>• Eenvoudige, strakke, zorgvuldige detaillering</li> </ul>
	Materialisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoere, robuuste, duurzame materialen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv (geribbelde) metaalplaten, beton, baksteen, hout, niet spiegelend glas, keramische platen/tegels).</li> <li>• Begroeide gevels uitvoeren met een mix aan plantsoorten (vermijden monocultuur).</li> </ul>
	Kleurpalet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik van materiaal-eigen kleuren (bv verzinkt staal, cortenstaal, baksteen, ruw beton)</li> <li>• Rustige, terughoudende kleuren: natuur/aardetinten en vergrijsde tinten; geen primaire of andere felle kleuren toepassen</li> <li>• Afwisseling van tinten</li> </ul>





Overgang openbaar-privé	Bebouwingsvrije voorruimte ontsluitingszijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige groene inrichting met laagblijvend groen passend bij het beoogde zakelijke architectuurbeeld (bv gras of sedum)</li> <li>Geen hekken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan voorzijde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Robuuste wintergroene hagen; maximaal 1 meter hoog</li> </ul>
	Erfafscheidingen aan groenzone zijde recreatiepark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wintergroene hagen; maximaal 2 meter hoog</li> <li>Aan de binnenzijde van de haag mag een hek tbv terreinbeveiliging geplaatst worden (hoogte maximaal hetzelfde als de haag)</li> </ul>
	Terrein	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren voor werknemers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Parkeervoorzieningen (auto's/fietsen/brommers) dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul> <p>Laden &amp; lossen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laden en lossen moet op eigen terrein opgelost worden</li> <li>Laad- en losvoorzieningen dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul> <p>Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opslag van goederen en producten dient zoveel mogelijk inpandig opgelost te worden</li> <li>In geval van buitenopslag dient deze zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg/ruimte gesitueerd te worden</li> </ul>
Reclame	Gevelreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelreclame moet passen bij de architectuur, materialisering en kleurpalet van het gebouw</li> <li>Gevelreclame moet plat in of tegen de voorgevel aangebracht worden (geen uithangborden haaks op de gevel); maximaal 1 reclame-uiting</li> <li>Belettering bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte losse letters</li> <li>Niet toegestaan: lichtbakken, bewegende reclame, lichtkranten of lichtreclame met bewegend/knipperend licht; gevelreclame mag wel met vaste gevelspots aangelicht worden</li> </ul>
	Dakreclame	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reclame moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw: reclame op het dak is hierom niet toegestaan</li> </ul>
	Vrijstaande reclameborden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande reclameborden zijn niet toe gestaan</li> </ul>
	Vlaggenmasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per bedrijfskavel zijn maximaal 2 vlaggenmasten voor de voorgevel (langs de A.C. de Graafweg) van het bedrijfspand toegestaan</li> <li>In geval van 2 vlaggenmasten zijn de vlaggen identiek aan elkaar en staan de vlaggenmasten maximaal 3 meter uit elkaar</li> </ul>





# openbare ruimte

bedrijventerrein De Veken 4

Beeldkwaliteitskader De Veken 4  
 P02891  
 17 mei 2021



## 4.5 Openbare ruimte

Infrastructuur	hoofdontsluitingsweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel wegprofiel met groen karakter</li> <li>• Rijweg minimaal 7,30 meter breed</li> <li>• Aan weerszijden groene bermen van minimaal 4 meter breed met bomen van de 1e orde en/of een watergang</li> <li>• Lage robuuste beplanting groene bermen; maximaal 40 cm hoog</li> <li>• Vrijliggende voetpaden van minimaal 2 meter breed</li> </ul>
	Secundaire ontsluitingswegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel wegprofiel met groen karakter</li> <li>• Rijweg minimaal 7 meter breed</li> <li>• Minimaal aan een zijde een groene berm met bomen van minimaal de 2e orde: berm minimaal 2 meter breed</li> <li>• Lage robuuste beplanting groene berm; maximaal 40 cm hoog</li> <li>• Ten minste aan één zijde een trottoir of vrijliggend voetpad van minimaal 1,5 meter breed</li> </ul>
	In/uitritten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 1 inrit per bedrijfskavel; tenzij vanuit logistiek oogpunt een aparte uitrit noodzakelijk is</li> <li>• Maximale breedte van een enkele in/uitrit is 8 meter; de maximale breedte bij een aparte in- en uitrit is 5 meter per in- of uitrit</li> </ul>
Objecten openbare ruimte	Bewegwijzering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenduidige bewegwijzering bij de entree van het bedrijventerrein en langs de hoofdontsluitingsweg</li> <li>• Eenheid in type bebording, kleuren en typografie nastreven</li> </ul>
	Straatmeubilair & straatverlichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingetogen, zakelijke universele vormgeving met eenvoudige detaillering</li> <li>• Duurzame materialen in materiaaleigen kleur</li> </ul>

# Bijlage 1

bronvermelding referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitskader zijn ter verduidelijking van de richtlijnen referentiebeelden opgenomen. In deze bijlage zijn de bronnen van deze referentiebeelden vermeld. Wij hebben onze uiterste best gedaan hierin zo compleet mogelijk te zijn.

De samenstellers van dit beeldkwaliteitskader hebben gemeend middels deze bronvermeldingen de belangen van de auteursrechthebbenden te respecteren. Degenen die menen rechten te kunnen doen gelden en zich niet kunnen vinden in deze bronvermeldingen, kunnen zich tot de de samenstellers van dit beeldkwaliteitskader wenden. Graag nemen wij dan de juiste bronvermelding over. Uiteraard zullen wij op verzoek beeldmateriaal verwijderen indien daarvoor gegronde redenen bestaan.



## PAGINA 8

afbeelding 1: bedrijfspand fotografie | Studio de Brink  
 afbeelding 2: bedrijfspand Burgland Dodewaard | Bronsvoot-Blaak Architecten  
 afbeelding 3: bedrijfspand Uitgekookt IJsselmuiden| Foreco  
 afbeelding 4: bedrijfspand Moos Wijk bij Duurstede| LIIV Arhitectureur  
 afbeelding 5: groen | stockfoto  
 afbeelding 6: bedrijfspand Metos-Rendisk Deventer | sec. architecten  
 afbeelding 7: bedrijfspand BPA Woerden| HD architecten  
 afbeelding 8: bedrijfspand Macromedics Moordrecht | Houweling architecten  
 afbeelding 9: bedrijfshal HBM Gouwepark Moordrecht | Houben Architectuur  
 afbeelding 10: bedrijfspand Connection Systems Venhuizen | Tom Valks Architecten  
 afbeelding 11: kantoor/bedrijfspand Materieeldienst VORM Papendrecht | Groosman Architecten  
 afbeelding 12: bedrijfspand Kooiker Staphorst | buro De Haan Architectuur

## PAGINA 10

afbeelding 1: houten gevelbekleding | Pontmeyer  
 afbeelding 2: kantoor/bedrijfspand Swalu Waalwijk | Hercuton  
 afbeelding 3: kantoor/bedrijfspand Ecostyle Oosterwolde | Joritsma Bouw  
 afbeelding 4: bedrijfspand Burgland Dodewaard | Bronsvoot-Blaak architecten  
 afbeelding 5: cortenstaal gevel Haus der Essener Geschichte | Scheidt Kasprusch Architekten  
 afbeelding 6: metalen gevelbekleding | Metal Cladding Systems  
 afbeelding 7: metalen gevelbekleding | stockfoto  
 afbeelding 8: begroeide gevel stadskantoor Venlo | wikimedia  
 afbeelding 9: bedrijfspand BPA Woerden | HD architecten  
 afbeelding 10: betongevel Haus Bendel | beton.org  
 afbeelding 11: baksteengevel bedrijfspand | Hoogveste bv  
 afbeelding 12: begroeide gevel | Werverling Groenproviders

## PAGINA 12

afbeelding 1: kantoorpand Sofilux Libramont | Architect Linea Ter  
 afbeelding 2: bedrijfs/kantoorpand Evergem | Abscis Architecten

## PAGINA 13

afbeelding 1: kantoorpand Kantoorpand Borghese en Pleijsier Bouw Nijkerk | MIES architectenr  
 afbeelding 2: kantoorpand Staatsbosbeheer Lelystad | van Veen Architecten  
 afbeelding 3: kantoorpand Metadecor Kampen | Metadocor ism NVDTA en Chris Kabel

## PAGINA 14

afbeelding 1: bedrijfspand Houtvisie Bergambacht | Verstoep  
 afbeelding 2: kantoor/bedrijfsruimte TG Lining Heiloo | Hercuton

## PAGINA 15

afbeelding 1: kantoorpand  
 afbeelding 2: begroeide gevel | stockfoto  
 afbeelding 3: bedrijfspand

## PAGINA 16

afbeelding 1: kantoor/bedrijfsgebouw Heerjansdam | Roest Architectuur  
 afbeelding 2: showroom/kantoor/magazijn Airforce Zandvoort | Hercuton

## PAGINA 17

afbeelding 1: bedrijfspand EPS Oud Gastel | Arjan Welschot Architectuur  
 afbeelding 2: begroeide gevel | stockfoto  
 afbeelding 3: bedrijfspand Brecht | Church Architecten

## PAGINA 18

afbeelding 1: bedrijfspand Warnier Joure | STAAG architecten  
 afbeelding 2: bedrijfspand Duntep Staphorst | buro De Haan Architectuur

## PAGINA 19

afbeelding 1: kantoor/bedrijfspand Numan en Kant Strijen | Bert Roos Architectuur  
 afbeelding 2: begroeide gevel | stockfoto  
 afbeelding 3: bedrijfspand TBP electronics Eindhoven | Studio Architecture

## PAGINA 20

afbeelding 1: groen bedrijventerrein | straatbeeld.nl  
 afbeelding 2: straatmeubilair | biobound.nl  
 afbeelding 3: laanbeplanting bedrijventerrein  
 afbeelding 4: bewegwijzering bedrijventerrein  
 afbeelding 5: haagbeplanting bedrijventerrein  
 afbeelding 6: bewegwijzering bedrijventerrein

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

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

**Vestiging Venlo**

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

## **Bijlage 15 Kwaliteitskader duurzaamheid**

# Kwaliteitskader Duurzaamheid bedrijventerrein de Veken 4

Gemeente Opmeer





titel rapport  
**Kwaliteitskader Duurzaamheid bedrijventerrein de Veken 4**

datum  
**1 juni 2021**

projectnummer  
**P02891**

opdrachtgever  
**gemeente Opmeer**

BRO  
Projectleider  
**PZ**

Projectteam  
**DV, JvdA**

bron Kaft  
**BRO**

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



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,  
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*  
John Locke

*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*  
Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Kwaliteitskader</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding	3
1.2	Uitgangspunten duurzaamheid	3
1.3	Definities	3
1.4	Energie	5
1.5	Circulariteit	7
1.6	Natuurinclusief	10
1.7	Klimaatadaptatie	12

# 1 Kwaliteitskader

## 1.1 Inleiding

De beleidsregel Kwaliteitskader Duurzaamheid Veken 4 is het instrument om de door de gemeente Opmeer gewenste inzet voor duurzaamheid voor de Veken 4 flexibel en adequaat te regelen. In de regels van het bestemmingsplan voor De Veken 4 wordt verwezen naar deze beleidsregel. In paragraaf 1.4 wordt hier concreter op ingegaan. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning zal een (ambtelijke) toets worden uitgevoerd op een aan te leveren inrichtingsplan (de niet bebouwde ruimte van een bedrijfskavel inclusief de erfafscheidingen) en een globaal bouwplan (dit mag een bouwplan in de VO-fase zijn, zodat daarna verfijningen en detailleringen kunnen worden aangebracht, mede op basis van onderhavig advies).

Het inrichtingsplan samen met het globaal bouwplan zal eerst goedgekeurd moeten worden door de toetsende commissie voordat er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Er komt aldus een extra stap in de procedure. De beoordeling van beide plannen vindt plaats in het Kwaliteitsteam De Veken 4, die daarna een oordeel en advies geeft aan de ontwikkelende partij.

Na een door het Kwaliteitsteam goedgekeurd inrichtingsplan en globaal bouwplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en zal deze in behandeling worden genomen door de gemeente.

Het Kwaliteitsteam De Veken 4 is samengesteld uit vertegenwoordigers vanuit de gemeente (ambtenaren van bouw- en woningtoezicht, milieu, weg- en waterbouw respectievelijk verkeer) en vanuit de CV de Veken. Dit kwaliteitsteam heeft

idealiter een maandelijks overlegmoment waarbij de binnengekomen plannen worden beoordeeld. Het team wordt door een onafhankelijke voorzitter geleid, hij/zij draagt zorg voor het proces en de afwikkeling, zijnde een advies aan de ontwikkelende partij.

Door het inrichtingsplan centraal te stellen kan er ook gestuurd worden op de inrichting van de openbare ruimte, dus aansluitend op het te verwerven kavel. Ook bij vergunningplichtige verbouwplannen of ingrijpende aanpassingen aan de niet-bebouwde ruimte worden deze eerst voorgelegd aan het Kwaliteitsteam alvorens deze als aanvraag kunnen worden ingediend bij de gemeente.

Met deze beleidsregel wordt ingespeeld op het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), welk besluit onderdeel uitmaakt van het nieuwe stelsel rondom de Omgevingswet. Dit Besluit gaat vooral in op het duurzaam gebruik van daken van gebouwen op bedrijventerreinen. Initiatiefnemers hebben dan zelf een keuze om te kiezen tussen extra zonnepanelen op daken of een groen dak in het kader van klimaatadaptatie.

De beoordeling van de plannen vindt plaats op kwalitatieve en kwantitatieve gronden, waarbij mede gebruik wordt gemaakt van een puntensysteem. De indiener dient een minimaal aantal totaalpunten te halen, dat aantal kan op verschillende wijzen worden behaald. Het is aan de indiener c.q. aan de aard van het plan om een mix op te stellen van duurzaamheidsingrepen en –voorstellen om tot dit aantal punten te komen.

In de schema's op de volgende pagina's zijn de verschillende mogelijke ingrepen en aanpassingen voor zowel bebouwing als inrichting ingedeeld naar hoofdgroepen Energie, Circulariteit, Natuurinclusief en Klimaatadaptatie.

## 1.2 Visie op duurzaamheid

Op het bedrijventerrein Veken 4 gelden de volgende algemene richtlijnen qua duurzaamheid:

- grondstoffen worden efficiënt ingezet en waar mogelijk hergebruikt;
- de ruimte wordt waar mogelijk en zinvol multifunctioneel ingericht;
- binnen het bedrijventerrein is veerkracht nodig voor een veranderend klimaat, verankerd in de bebouwing en inrichting;
- binnen het bedrijventerrein geeft de fysieke inrichting een kwaliteitsimpuls aan de (ecologische) landschapsstructuur van het terrein in haar omgeving;
- er wordt een nieuwe standaard gezet voor duurzame bedrijventerreinen, die regionaal inspiratie en aantrekkingskracht oplevert.
- Er wordt toekomstgericht ontwikkelt door energieneutraal te bouwen.

## 1.3 Definities

In de schema's op de volgende pagina's zijn per criterium verschillende punten te scoren. Daarbij is onderscheid gemaakt naar bindende criteria, richtinggevende criteria en inspirerende criteria.

### ***Wat is bindend?***

Alleen die criteria die vertaald zijn in het bestemmingsplan, op de verbeelding en/of in de planregels zijn ALTIJD BINDEND. Criteria kunnen ook via andere instrumenten bindend zijn (vanuit integraal perspectief en/of vanuit nut voor ontwikkelende partijen). Mocht een van deze criteria niet worden gevolgd, dan is sprake van een negatief advies.

### ***Wat is richtinggevend?***

Deze criteria maken eveneens nadrukkelijk onderdeel uit van

het afwegingskader en zijn vanwege milieu-effect, beeldkwaliteit, welstand, etc. richtinggevend. Deze zijn NIET verplicht, maar vormen evenwel een goede bijdrage aan de duurzame uitgangspunten. Vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie zijn deze criteria niet in het bestemmingsplan verankerd. Deze criteria maken onderdeel uit van de mix, er kan vrijelijk uit worden gekozen om te komen tot het vereiste minimum aantal punten.

#### ***Wat is inspirerend?***

Dit betreffen alle overige uitspraken/criteria. Voor deze criteria zijn extra punten te scoren.

### **1.4 De (juridische) status van dit Kwaliteitskader**

De voorliggende beleidsregel Kwaliteitskader Duurzaamheid Veken 4 is het instrument om de door de gemeente Opmeer gewenste inzet voor duurzaamheid voor De Veken 4 flexibel en adequaat te regelen.

Een beleidsregel is zelf geen algemeen verbindend voorschrift, maar bindt alleen het bestuursorgaan dat de beleidsregel vaststelt. In dit geval is dat het college van burgemeester en wethouders. Ze geven aan hoe een bepaalde bevoegdheid door een bestuursorgaan zal worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan 'De Veken 4' is wél een juridisch bindend document voor burgers en andere initiatiefnemers. Een bouwkaai op het bedrijventerrein zal moeten worden bebouwd en gebruikt conform de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels. Deze hebben dus een rechtstreekse werking.

In de bouwregels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de voorliggende beleidsregel. Er is gekozen voor een

zogenoeten 'dynamische verwijzing'. Dit betekent dat de beleidsregel van toepassing is verklaard. De beleidsregel zelf kan gedurende de planperiode worden gewijzigd en opnieuw worden vastgesteld door het gemeentebestuur. Deze systematiek is door de Raad van State toegelaten en is in een Crisis- en herstelwetplan ook voor ruimtelijk minder relevante criteria toegestaan.

Doordat in de bouwregels is bepaald dat moet worden voldaan aan de beleidsregels Kwaliteitskader Duurzaamheid Veken 4, *moet* bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen op het bedrijventerrein worden getoetst aan de spelregels, die in deze beleidsregel zijn opgenomen. Deze toets in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal zoals aangegeven worden uitgevoerd op een door een initiatiefnemer aan te leveren inrichtingsplan (de niet bebouwde ruimte van een bedrijfskavel inclusief de erfafscheidingen) en een globaal bouwplan (dit mag een bouwplan in de VO-fase zijn, zodat daarna verfijningen en detailleringen kunnen worden aangebracht, mede op basis van onderhavig advies).

Uiteindelijk is het college het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunningaanvraag, en dus ook voor de toetsing aan de beleidsregel. Het Kwaliteitsteam heeft hierin een adviseerende rol.

De beleidsregel Kwaliteitskader Duurzaamheid Veken 4 kan door het college tussentijds worden gewijzigd. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld de scores per criterium in de loop van de tijd te kunnen aanpassen op basis van de ervaringen van het Kwaliteitsteam en andere betrokkenen. Ook kunnen criteria worden vervangen of toegevoegd indien daar door bijvoorbeeld gewijzigde inzichten aanleiding toe bestaat. Doordat de beleidsregel een afzonderlijk kader vormt dat niet direct in het bestemmingsplan 'De Veken 4' zelf is opgenomen, behoeft het bestemmingsplan zelf niet te worden gewijzigd in een dergelijk geval.



## 1.5 Energie

Onderdeel	Aspect	B	R	I	score
<b>E1 Minimaliseer energiegebruik</b>		B	R	I	
<i>E1.1 Gebouwwontwerp bevat en gebruikt minimale hoeveelheid energie</i>	Gedurende de gebruiksfase wordt er door het gebouw een minimale hoeveelheid energie verbruikt. Het gebouw moet minimaal 50% beter scoren op BENG 2 en 3 dan wettelijk voorgeschreven is <sup>1</sup> .	X			2
	Het gebouw voldoet aan 100% Energieneutraal, het gebouw moet minimaal scoren op BENG 2 = <0 en BENG 3 > 100%.			X	2
	Het gebouw bevat een bepaalde (visuele) vorm van informatie-uitwisseling richting de gebruiker om bewustzijn over energiegebruik te vergroten en daarmee het verbruik te verminderen.		X		1
	Tijdens de ontwerpfase wordt gekozen voor elementen, componenten en/of materialen met zo min mogelijk ingebedde energie (energie die het kost om te produceren).			X	1
	In het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met het gebruik van daglicht om energievraag te verminderen (verlichting, verwarming), waarbij maatregelen zijn ingebouwd om oververhitting te voorkomen (TO-juli).		X		2
<b>E2 Energiebalans / Energieopslag</b>		B	R	I	
<i>E.2.1 Energie-matching (in ruimte en in tijd)</i>	In het gebouw zijn energie opslag (batterij) en Batterij Management Systeem (BMS) aanwezig voor opslag en slim inzet van duurzame energie.			X	2
<b>E3 Duurzame en lokale energie</b>		B	R	I	
<i>E.3.1 Inzet van duurzame energie voor stroomproductie</i>	Minimaal 50% van het dakoppervlakte wordt gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne)energie, dan wel wordt hiervoor ingericht en beschikbaar gesteld aan derden.	X			2
<i>E.3.2 Maximaliseer energiepotentie</i>	Minimaal 60% van de dakoppervlakte wordt gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne)energie, dan wel wordt hiervoor ingericht en beschikbaar gesteld aan derden. Voor elke 10% extra dakoppervlak dat gebruikt gaat worden voor het opwekken van duurzame (zonne)energie wordt 1 extra punt toegekend.			X	1 - 3
<i>E.3.3. Inzet duurzame bronnen voor verwarming en koeling</i>	Voor verwarmen en koelen van het pand wordt gebruik gemaakt van warmtepompen.	X			1
	Voor verwarmen en koelen van het pand wordt gebruik gemaakt van warmte/ koude opslag (WKO). Hierbij worden bodem-water warmtepompen ingezet met toepassing van bodemlussen of een monobron WKO.		X		2
<b>E4 Kennisontwikkeling en -deling</b>		B	R	I	
<i>E4.1 Beschikbaar maken van informatie (energie) voor gebouwgebruikers</i>	Alle data van de energiestromen naar, in en uit het gebouw wordt gemeten en zichtbaar gemaakt.	X			1
<i>E4.2 Ruimte voor optimalisatie gedurende gebruiksfase</i>	Er wordt gebruik gemaakt van prestatiegerichte contractering van duurzame installaties.			X	1
Minimaal te behalen (max. mogelijk)					11 (20)

<sup>1</sup> Geldt alleen voor BENG plichtige functie van het gebouw (kantoor, bijeenkomstgebouw etc., niet zijnde bedrijfshal, werkplaats, opslag etc.)

## Inspiratie

### Venco Campus



In het voorproces was er een duidelijke ambitie om energieneutraliteit te bereiken, zowel voor de energie nodig voor het gebouw als de energie nodig voor zijn gebruikers. Dit doel is bereikt door in te zetten op het lokaal opwekken van duurzame energie maar bovenal door het maximaliseren van energiebesparingen. Een goede isolatielaag, luchtdicht ontwerp, het gebruik van daglicht, alsmede het tegengaan van thermische verwarming in de zomer hebben hier aan bijgedragen. Een belangrijk onderdeel van het ontwerp was warmteherstel. Bij de meeste luchtdichte gebouwen gaat veel warmte verloren door de benodigde ventilatie. Door in het grote transportdok de ventilatie te minimaliseren (grote ruimte met relatief weinig werknemers) en constant de luchtkwaliteit te meten kon veel warmte binnen het gebouw blijven. Dit gebouw had daardoor een energieverbruik van slechts 35% vergeleken met een traditioneel ontwerp en was in staat dit zelfstandig op te wekken door middel van zonnepanelen op het dak.

### Distributiecentrum Coolblue



Het dak van het distributiecentrum in Tilburg is 88.000 vierkante meter groot en produceert genoeg zonnestroom voor het magazijn, maar ook voor de winkels, het hoofdkantoor en zelfs de fietsen van de webwinkel. In totaal liggen er 20.000 zonnepanelen, met een totaalvermogen van 5,3 megawattpiek. Het project is tot stand gekomen door een joint venture tussen de vastgoedeigenaar en een exploitatiemaatschappij voor zonne-energie. De exploitatiemaatschappij installeert en beheert de zonnepanelen en betaalt een dak-huur vergoeding aan de eigenaar. Op deze manier levert het dak extra inkomsten op, wordt er duurzame energie opgewekt en is er geen of een geringe investering nodig. Na afloop van de exploitatieperiode is er een mogelijkheid het zonnedak over te nemen voor de marktwaarde op dat moment.

### WKO Midden-Brabant Poort



Midden-Brabant Poort is een bedrijvenpark dat in 2012 op duurzame wijze is ontwikkeld. Een van de maatregelen is de realisatie en toepassing van een collectief systeem voor warmte koude opslag (WKO). Hiermee kan optimaal gebruik worden gemaakt van een eigen energievoorziening. De toepassing van dit WKO-systeem zorgt voor een optimalisatie in hergebruik en levering van de restcapaciteit in diverse energiestromen van de gevestigde bedrijven. Het systeem geeft goedkope warmte in de winter en koeling in de zomer. Hiermee kan tot 32% bespaard worden op de energielasten. Het WKO-systeem bestaat uit 10 warme bronnen en 10 koude bronnen met filterstellingen op 45-80 meter diepte. De doubletten hebben een onderlinge afstand van 250 meter. Het bedrijvenpark is met een ringvormige leiding op het WKO-systeem aangesloten. Elk bedrijf kan naar behoefte warmte en koude onttrekken aan de ringleiding.

## 1.6 Circulariteit

Onderdeel	Aspect	B	R	I	score
<b>C1 Optimaliseer materiaalgebruik</b>		B	R	I	
C1.1 Optimaliseer materiaalgebruik	Een haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd naar de mogelijkheden om binnen de gestelde eisen de totale hoeveelheid massa materiaal te minimaliseren.	X			1
C.1.2. Aanpasbaar bouwen	Het gebouw is ontworpen met uitgangspunten van functieneutraliteit <sup>1</sup> . Dit houdt in dat het ontwerp mogelijkheden biedt een gebouw met beperkte bouwtechnische ingrepen geschikt te maken voor een andere functie.		X		1
C1.3 Ontwerp voor remontabiliteit	Bij het ontwerp wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwsystemen / constructieonderdelen met prefab elementen	X			1
	Bij het plaatsen/installeren van het gebouw (en zijn elementen) in zijn (directe) omgeving wordt gebruik gemaakt van remontabele (droge) verbindingen waarbij behoud van vergelijkbare kwaliteit kan worden gewaarborgd.		X		2
<b>C2 Hergebruik</b>		B	R	I	
C2.1 Maximaliseer hergebruik materialen	Bij het vaststellen van de materialisatie / selecteren van de materialen wordt zoveel mogelijk van aanbod in de nabije omgeving gebruik gemaakt.	X			1
C2.2 Maximaliseer hergebruik componenten	Bij het kiezen van componenten is gezocht naar oude/her te gebruiken componenten. Minimaal 25% hiervan bestaat uit gerecyclede materialen en 40% van deze materialen is hernieuwbaar		X		1
	Bij het kiezen van componenten is gezocht naar oude/her te gebruiken componenten. Minimaal 35% hiervan bestaat uit gerecyclede materialen en 50% van deze materialen is hernieuwbaar			X	2
	Bij het kiezen van prefab componenten wordt gekeken naar aanbod uit de regio / nabije omgeving.	X			1
C.2.3 Maximaliseer hergebruik elementen	In de uitvraag voor de constructie en inrichting is het gebruik van gerecyclede producten genoemd om onderzoek naar hergebruik materialen gedurende de ontwerpfase te garanderen.	X			1
C.2.4 Toekomstbestendig gebruik	Er wordt gebruik gemaakt van circulaire business modellen. Bijvoorbeeld een model dat het gebruik van het gebouw optimaliseert en daarmee de levensduur verlengt en grondstoffen bespaart of waarbij terugname en hergebruik van materialen mogelijk gemaakt en/of bevordert wordt.		X		1
	Met de leveranciers worden onderhoudscontracten gesloten, om de prestaties van producten te waarborgen.			X	2
	Er wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om een product in de toekomst her te gebruiken			X	2

<sup>1</sup> Functieneutraliteit Toekomstbestendig bouwen. Ontwerprichtlijnen voor een functieneutraal gebouw.

<b>C3 Circulaire materialen</b>		B	R	I	
<i>C3.1 Maximaliseer gebruik hernieuwbare materialen</i>	Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare/herbruikbare materialen in de technische (productie)kringloop zoals staalproducten.		X		1
	Er wordt gebruik gemaakt van bio-based materialen in de biologische kringloop zoals houten constructies.		X		1
<i>C3.2 Minimaliseer gebruik schaarse en kritieke materialen</i>	In het gebouw wordt <u>geen</u> gebruik gemaakt van schaarse en/of kritieke materialen.			X	1
	Indien materialen zijn gebruikt die worden vermeld in de EU Critical List of Materials wordt dit gedocumenteerd.			X	1
<i>C3.3 Optimaliseer milieu impact van materialen</i>	De MPG van de gebruikte materialen is lager dan 0,7. Verbetering van de MPG score met 0.1 punt levert 1 extra punt op.	X			2
	Minimaal 60% van de gebruikte materialen heeft een onderbouwde/verantwoorde herkomst. Het aantal punten is berekend aan de hand van de MPG scores.		X		1
<i>C.3.4 Geen gebruik toxische materialen</i>	In het gebouw wordt <u>geen</u> gebruikt gemaakt van chemisch schadelijke materialen.		X		1
	Een gezonde en goede kwaliteit van de binnenlucht wordt bereikt doordat de gebruikte afwerkings- en bouwmaterialen een lage emissie van schadelijke, 'vluchtige organische verbindingen' kennen.		X		1
<b>C4 Kennisontwikkeling</b>		B	R	I	
<i>C4.1 Beschikbaar maken van informatie</i>	Van het gebouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, en bijgehouden gedurende de levenscyclus van het gebouw op het gebied van materiaalstromen.	X			1
	Alle informatie in het materialenpaspoort is beschikbaar voor iedereen.(Madaster)		X		2
	Bij de oplevering van het gebouw wordt een sloopbestek / demontagerichtlijn meegeleverd.		X		2
<b>Minimaal te behalen (max. mogelijk)</b>					<b>20 (30)</b>



## Inspiratie

### Nexteria – Unit C



In Deventer op industrieterrein Kloosterlanden is een circulair bedrijfsverzamelgebouw neergezet van 420m<sup>2</sup>. Dit wordt aangetoond middels een materiaalpaspoort, inclusief gevalideerde waarden voor Losmaakbaarheid, en Materiaal Circulariteitsindex. Het gebouw is toekomstbestendig gemaakt door op niet langer te bouwen voor “de eeuwigheid” maar te creëren vanuit flexibiliteit voor de toekomst. De bedrijfshuisvesting is ontwikkeld vanuit een levenscyclusbenadering: al voor de eerste schetsen is nagedacht over wanneer de gebruiksduur van een gebouw voorbij is. Tegelijkertijd wordt in de initiële fase al nagedacht over het tweede leven van de toegepaste materialen en de locatie. Bouwen met zoveel mogelijk demontabele elementen is daarom noodzakelijk. Ook het gebruik van zo duurzaam mogelijke materialen (het liefst biobased) die hergebruikt of gerecycled kunnen worden wordt circulariteit bereikt. Daarnaast zijn er met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt over het terugnemen van materialen bij het einde van hun levensduur.

### Synergy Park



Op bedrijventerrein Hondsgemet in Geldermalsen verschijnen binnenkort twee aantrekkelijke panden met elk vier bedrijfsunits. De units zijn alle acht standaard voorzien van een kleine kantoorruimte en een grotere bedrijfsruimte. SynergyPark wordt milieubewust gerealiseerd. Zo bestaat de hoofdstructuur voornamelijk uit CO<sub>2</sub>-reducerende, massieve houtbouw en worden voorzien van een warmtepompsysteem, ledverlichting en een PV-systeem. Houtbouw is meestal goedkoper en kan snel worden neergezet. Daarnaast is het aanpasbaar, wat zorgt voor flexibiliteit in de toekomst. Verassend genoeg is ook brandveiligheid een kwaliteit van een houtskeletbouw. Massief hout heeft een langere reactietijd en heeft een hoge temperatuur nodig om te ontbranden. Mocht de temperatuur daarna hoog genoeg zijn, duurt het vanwege verkoling lang voordat het zijn draagkracht verliest. Het gevaar op instorten wordt hierdoor dus langer uitgesteld.

### Park 20|20



Park 20|20 in de Haarlemmermeer, nabij Amsterdam, is 's werelds eerste volledig opererende Cradle to Cradle werkomgeving. Natuur volgt een ingenieuze cyclus waarin afval niet bestaat. In de natuur is afval geen afval, maar voedsel. Door bij het ontwerpen van gebouwen al rekening te houden met de demontage ervan (circulair design) kan een soortgelijke benadering worden toegepast op de werkomgeving. Zo ook op Park 20|20. De materialen toegepast op het bedrijventerrein in Hoofddorp zijn biologisch afbreekbaar of in een volgend leven herbruikbaar als een ander product. Maar Cradle-to-Cradle gaat verder dan enkel materiaal cycli: eco-vriendelijkheid, effecten op de gezondheid van de gebruikers en een verantwoordelijk en eerlijk productieproces worden ook meegewogen. Voor Park 20|20 zijn ontwerp voor demontage, productiviteit en gezondheid, materialenpaspoorten en leaseproducten leidend.

## 1.7 Natuurinclusief

Onderdeel	Aspect	B	R	I	Score
<b>N1 Biodiversiteit en ecosystemen</b>					
<i>N1.1 Vermijd verlies van biodiversiteit</i>	In het ontwerp wordt rekening gehouden met natuur inclusieve maatregelen en groene daken	X			1
	Oppervlaktewater op eigen terrein heeft, indien genoeg ruimte, tenminste aan een zijde een ecologische oever.	X			2
<i>N1.2 Integratie van ecologische diensten</i>	Rond het perceel wordt een strook van 1,5 breed aangelegd met een afwisselende en diverse beplanting. Afscheidingen hebben een groene aanblik (bijv. haag of klimgroen op hek).	X			2
<i>N2.3 Het gebouw versterkt de lokale biodiversiteit</i>	Ecologische elementen zijn in, op of aan het gebouw verwerkt. (zie K1.2 voor daken).		X		1
	Dichte gevels zijn met minimaal 25% verticaal groen bekleed.		X		2
	In het plan zijn minimaal 3 verschillende maatregelen opgenomen uit het handboek Natuurinclusief Bouwen en Ontwerpen van de gemeente Amsterdam. (Voor elke extra maatregel wordt een extra punt toegekend met maximum van 5 punten).	X			2
<i>K2.4 Beschikbaar maken van informatie</i>	In het gebouw is een watermanagementsysteem aanwezig voor het monitoren van en feedback geven op het waterverbruik.	X			1
<b>N2 Versterken omgevingswaarde</b>					
<i>N2.1 Keuze beplanting</i>	Beplanting die wordt gekozen is divers en afwisselend en draagt bij aan de biodiversiteit.	X			1
	Beplanting wordt afgestemd aan het omliggende polderlandschap en de beplanting in de omliggende percelen.		X		1
	Beplanting die wordt gekozen is bij voorkeur inheems maar bovenal veerkrachtig voor extreem weer.		X		1
<i>N2.2 Aanzichten</i>	Gevelaanzichten aan de randen doen groen/blauw maar gecultiveerd aan, waarbij het lijkt alsof de bebouwing te gast is.			X	1
	Entree(s) van het perceel worden met groen ingericht en is/zijn een ruimtelijke vertaling van 'duurzame omgeving'.	X			1
<b>N3 Beheer</b>					
<i>N3.1 Integraal ontwerpen</i>	Bij de aanleg van beplanting moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot beregening in tijden van droogte. Hiervoor worden beregeningsleidingen aangelegd. (Koppeling met maatregelen Water K 1.3. Minimaal 5m <sup>3</sup> van het hemelwater wordt opgeslagen om het groen in / op het pand te kunnen bewateren.)	X			2
	Bij de mogelijkheid tot bewatering wordt naar duurzame mogelijkheden gekeken vanuit het plaatselijke watersysteem.		X		1
<i>N3.2 Verantwoordelijkheid beheer</i>	De eigenaar is verantwoordelijk voor het tijdig beheer en de instandhouding van het groen met een goede ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Het beheer is aantoonbaar ingepland en er is sprake van regelmatig onderhoud		X		1
Minimaal te behalen (max. mogelijk)					12 (20)

<sup>2</sup> De aaneensluiting van deze stroken zorgt voor een ecologische structuur in het gebied.

## Inspiratie

### Pfaffikon, Zwitserland



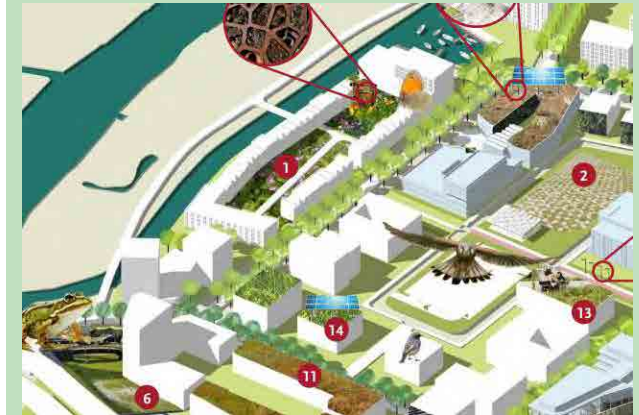
Op een bedrijventerrein in Pfaffikon is er natuurinclusief bedrijfsgebouw ontwikkeld. Door gebruik te maken van een RVS-kabelstelsel vanaf het dak is er een constructie gemaakt waaromheen verschillende klimplanten kunnen groeien. Naast een prettige aangezicht en een goede leefomgeving voor dieren en insecten biedt de groene gevel ook schaduw, wat zorgt voor een beter binnenklimaat (en lagere energiekosten). Klimplanten zijn robuuster tegen extreem weer in vergelijking tot groenegevelsystemen, vergen minimaal onderhoud en kunnen zelfs zonder hulp op de gevel groeien (indien wenselijk). Vanwege deze voordelen zijn groene gevels met klimplanten ontzettend interessant voor bedrijventerreinen.

### Bloeiend bedrijventerrein Grote Polder



Voor de Grote Polder was een bloeiend bedrijventerrein niet een doel op zich maar een logisch gevolg van een belangrijk vraagstuk waar het bedrijventerrein de komende jaren voor komt te staan: hoe draagt een bedrijventerrein bij aan de omgeving zonder afbreuk te doen aan het ondernemerschap? Het herinrichten van het bedrijventerrein Grote Polder was een ontbrekend stukje van een ingewikkelde landschapspuzzel. Verbinding moest gevonden worden bij diverse aansluitende gebieden en geïnitieerde duurzaamheidsprojecten van o.a. Groene Cirkels en Heineken. De intensieve samenwerking tussen o.a. ondernemers, de gemeente Zoeterwoude en Groene Cirkels was essentieel voor het behalen van de doelstellingen. Het gezamenlijk ontwikkelde inrichtingsplan betreft private ondernemersgronden en gemeenteterreinen. De plannen en de transformatie zijn door de ondernemers op Grote Polder met enthousiasme ontvangen en dit werkt aanstekelijk. Steeds meer ondernemers sluiten zich aan bij het project.

### Natuurinclusief Leiden Bio Science Park



Het Leiden Bio Science Park (LBSP) is op weg het groene lifescience innovation district van Nederland te worden. Dit moet niet alleen een prettige en groene leefomgeving worden voor de mens maar ook voor flora en fauna. In de brochure *'Bouw met ons mee aan een natuurinclusief Bio Science Park'* wordt laten zien welke groene maatregelen gemakkelijk en kosteneffectief worden geïntegreerd in bouwprojecten. Naast het toepassen van divers groen worden hierin ook maatregelen beschreven die specifieke soorten kan helpen. Voorbeelden hiervan zijn ecologische oevers, vleermuistorens, faunapasages, schanskorven of een ijsvogelwand.

## 1.8 Klimaatadaptatie

Onderdeel	Aspect	B	R	I	score
<b>K1 Water</b>		B	R	I	
<i>K1.1 Gebouwwontwerp bevat en gebruikt minimale hoeveelheid water</i>	In het gebouw zijn 5 waterbesparende of waterloze voorzieningen opgenomen.		X		1
	Het gebouw bevat informatie-uitwisseling om het bewustzijn van de gebruik ten opzichte van watergebruik te vergroten, en daarmee het verbruik te verminderen.		X		1
<i>K1.2 Vertraging hemelwater</i>	Binnen het plan worden voorzieningen getroffen om hemelwater vertraagd af te voeren met een capaciteit van 60mm per 24 uur. (retentie en vertraging afvoer).	X			2
	Minimaal 20% van het dak wordt uitgevoerd als een groen/blauw dak <sup>3</sup> . Voor elke 10% extra dakoppervlak dat uitgevoerd wordt als groen/bauw dak wordt 1 punt toegekend.	X			3
	Parkeerplaatsen zijn waterdoorlatend vormgegeven, minimaal 50% doorlatend.	X			1
<i>K1.3 Cascadering en opslag van hemelwater</i>	Het gebouw bevat een grijs water systeem om grijs water afkomstig uit het gebouw te cascaderen / her te gebruiken (toiletten).		X		2
	Het gebouw bevat een regenwateropvang systeem om opgevangen regenwater te cascaderen / her te gebruiken. Minimaal 5 m <sup>3</sup> van het hemelwater wordt op het terrein of inpandig opgeslagen om het groen te kunnen beregenen.	X			2
<i>K1.4 Beschikbaar maken van informatie</i>	In het gebouw is een watermanagementsysteem aanwezig voor het monitoren en feedback geven op het waterverbruik.	X			2
<b>K2 Hittestress</b>		B	R	I	
<i>K2.1 Garandeer voldoende kwaliteit van leven met een optimaal intern klimaat</i>	Het gebouw is ontworpen met uitgangspunten om oververhitting en hittestress te voorkomen, hierbij is ook rekening gehouden met de TO juli, waar aan wordt voldaan.	X			1
	De vormgeving van het gebouw draagt bij aan het behouden van comfortabele gevoelstemperatuur ten tijde van extreme hitte. <sup>4</sup> Er wordt hierbij gedacht aan zonwering, dakoverstekken bij entrees en raampartijen en lagere ZTA waarde glas.		X		2
	Op de zuidelijke en westelijke gevels wordt gebruik van hitte-absorberende kleuren of materialen geminimaliseerd.		X		1
<i>K2.2 Garandeer voldoende kwaliteit van leven, optimaal klimaat buitenruimte</i>	Op het perceel wordt gebruik van hitte-absorberende kleuren of materialen geminimaliseerd.		X		1
	Op het perceel zijn schaduwplekken gecreëerd door het gebruik van hoge beplanting en bomen.		X		1
<i>K2.3 Beschikbaar maken informatie</i>	In het gebouw zijn systemen aanwezig voor het monitoren van en feedback geven op het interne klimaat.		X		1
Minimaal te behalen (max. mogelijk)					14 (21)

<sup>3</sup> Vanwege de beperkte bergende en verkoelende functie volstaat een groen dak, of sedumdak, niet.

<sup>4</sup> Dit betreft vormgeving en geen technische installaties.



## Inspiratie

### Water voor later



In Keiberg-Vossem (Belgie) is een bedrijventerrein in ontwikkeling in opdracht van de gemeente. Vanwege de hellingsgraad en hevige regenval zijn er veel problemen met overstromingen in de naburige omgeving. In samenwerking met de lokale bedrijven en een waterbedrijf is er een project opgezet om per jaar minstens 36.000 m<sup>3</sup> aan hemelwater te oogsten en infiltreren. In het concept wordt geogste volumes water (afkomstig van daken) geloosd richting een centraal "amphitheaterwater". Dit is een waterdicht bufferbekken dat tevens toegankelijk is als groene ontspanningsruimte met ecologisch functionerend permanent volume water. Na de opvang wordt het "amphitheaterwater" bijna leeggepompt en ondergaat het water een behandeling en wordt het vervolgens vanuit een ondergrondse opslag ter beschikking gesteld aan bedrijven in een tweede "huishoudwaternet". Dit water kan worden ingezet voor alle toepassingen die niet noodzakelijk aan drinkwaterkwaliteit moeten voldoen. Dit project helpt zowel bij extreme regen als extreme droogte.

### Venco Campus



Hittebestendig bouwen is belangrijk om ook bij hoge temperaturen het werk voor te kunnen zetten. In het ontwerp van de Venco campus is hier goed over na gedacht. Voor het daglicht in de bedrijfshal is het voorzien van sheddaken die noorderlicht binnenlaten en op de schuine zuidzijde ruimte bieden voor zonnepanelen. Hierdoor is er veel natuurlijk daglicht maar zorgt het niet voor een extra warme hal. Daarnaast kunnen de sheddaken gebruikt worden voor het doorlucht van het warmte gebouw in de avond. Ook de positionering van het gebouw ten opzichte van de zon, de materialenkeuze, zonewering en het gebruik van gebouwgebonden groen kunnen veel invloed hebben op de opwarming en afkoeling van een gebouw. Naast een prettige werkomgeving zorgen hittebestendige maatregelen ook voor een besparing op energiekosten.

### Natuurdak Datacentrum Boxtel



Op bedrijventerrein Vorst in Baxtel heeft de Rabobank een datacenter ontwikkeld met een groenblauw dak. Het is een duurzaam ontworpen gebouw. Met de begroeiing op het dak wordt niet alleen regenwater vertraagd, het helpt ook in het koel houden van het datacenter er onder. Daarnaast zorgt het hellende deel, dat uitkomt op het maaiveld voor een goede landschappelijke inpassing en draagt het daardoor bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook de rest van het gebouw is duurzaam ingericht. Zo wordt de restwarmte van het datacenter gebruikt om het naastgelegen kantoor te verwarmen.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

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

**Vestiging Venlo**

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

## **Bijlage 16 Vitaliteitsonderzoek regio Alkmaar en Westfriesland kansenkaart**

# Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

## Kansenkaart



Recreatiepark Westfriesland  
Opmeer, gemeente Opmeer



## Omschrijving bedrijf

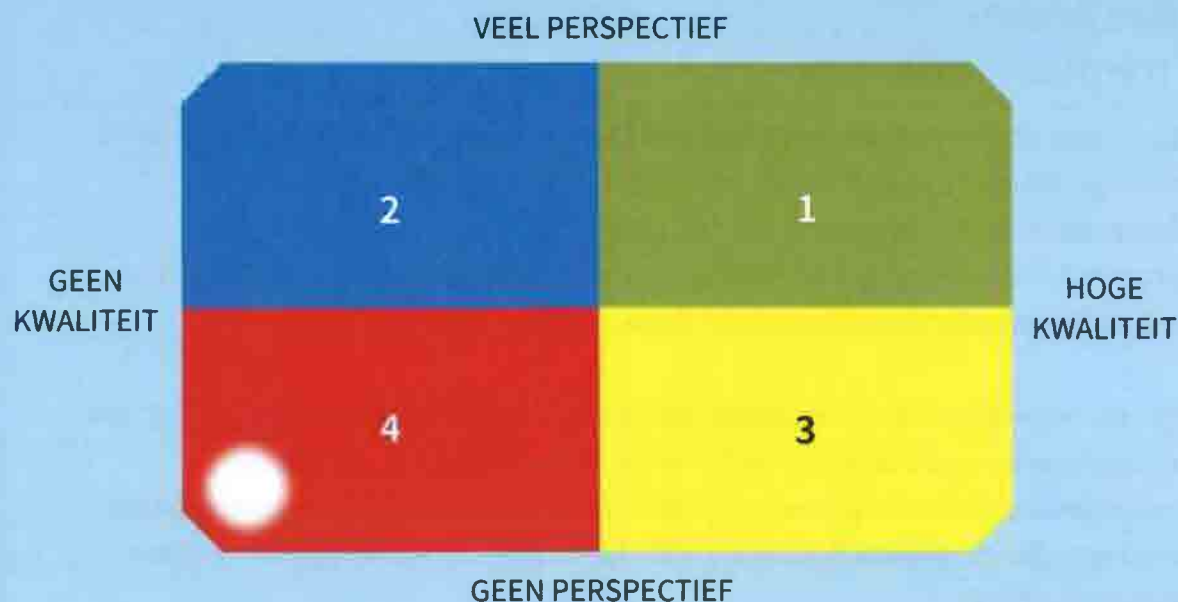
---

Recreatiepark Westfriesland ligt in Opmeer en bestaat uit twee delen: een Bungalowpark met 100 huisjes en een camping met 198 stacaravans. Alle grond is uitgepond, de gezamenlijke gronden en voorzieningen (waaronder een zwembad) zijn in eigendom van de coöperatie. Eigenaren gebruiken de chalets of huisjes als tweede woning, maar er wordt ook veel permanent gewoond op het park. In toenemende mate worden kavels op het park opgekocht om arbeidsmigranten te huisvesten. Van recreatieve verhuur is bijna geen sprake.

*NB deze scan is gebaseerd op een schouw van het park en een uitgebreid gesprek met de voorzitter van de VvE in de zomer van 2019. In de winter van 2020 heeft een vertegenwoordiger van het bestuur contact opgenomen met de mededeling dat de voorzitter niet langer meer in het bestuur zit en dat het huidige bestuur zich niet herkent in de kansenkaart. De kansenkaart is niet aangepast, maar de reactiviteit is integral overgenomen.*



# Vitaliteit



## Perspectief:

Het park is in een (negatieve) vrije val geraakt. De kwaliteit holt achteruit en iedere kavel die te koop komt, wordt opgekocht door iemand die het vervolgens onderverhuurt aan arbeidsmigranten. Deze slapen met veel te veel mensen in verouderde caravans of huisjes, veroorzaken veel overlast (urineren, lawaai, glas in het zwembad, vechtpartijen). Dat leidt tot een spiraal van verkoop van kavels door eigenaren die hier overlast van ondervinden. Deze kavels verloederen vervolgens uitermate snel. Daarnaast wonen er veel eigenaren permanent op het park. Het park is volledig uitgepond, en er is geen sturing op onderhoud en gebruik. De ligging is (recreatief gezien) niet gunstig.

## Kwaliteit:

Het park is sterk verloederd en van een recreatieve functie is niet tot nauwelijks meer sprake. Het onderhoud van veel objecten en kavels is slecht. De sociale problematiek op het park is zeer ernstig te noemen. Er is een welwillend coöperatiebestuur, dat de grip op de situatie kwijt is geraakt en geen actieve sturingsinstrumenten heeft. Op dit moment is het park onveilig (steekpartijen en andere incidenten), verloederd en heeft geen enkele toeristische waarde meer.

# Toekomstperspectief

## Ons advies:

### Transformeren

De huidige situatie is in onze ogen volstrekt onhoudbaar. We treffen mensonterende situaties aan en de vrije val waarin het park is beland, zal waarschijnlijk in de komende maanden en jaren de situatie alleen nog maar verslechteren. Dat de gemeente het bedrijventerrein aan de oostzijde van het park wil ontwikkelen, zal de recreatieve situatie daarbij geen goed doen.

Van een recreatieve functie is nauwelijks meer sprake. Het park heeft het contact met de toeristische markt lang en breed verloren. Door uitponding, gebrek aan mogelijkheden tot sturing, oneigenlijk gebruik en verpaupering is het perspectief op een recreatieve toekomst dusdanig slecht dat wij geen recreatieve toekomst meer zien voor dit park.

De gemeente zal samen met het bestuur van de coöperatie een **gezamenlijke** verantwoordelijkheid moeten oppakken. Het bestuur lijkt niet bij machte de uit de hand gelopen problematiek nog aan te pakken. **Handhaving** speelt daarin een cruciale rol, in ieder geval om de nu ontstane volstrekt onveilige situatie nog het hoofd te bieden. Gebeurt dat niet, dan voorzien wij een verdere verloedering, en zal het park meer en meer vatbaar worden voor ondermijnende activiteiten, zoals drugshandel (dat nu al plaats vindt op het park, aldus het bestuur).

Voor de langere termijn zal een zorgvuldig traject moeten worden ingezet naar **transformatie** naar een nieuwe functie. Van een recreatief park is in onze ogen volstrekt geen sprake en de situatie lijkt onomkeerbaar.



## Reactie verblijfsaccommodatie

Naar wij begrijpen heeft u afgelopen jaar contact onderhouden met de voorzitter. Deze is sinds 18 december geen voorzitter meer en is uit het bestuur gestapt. Op de vergadering van 5 januari kwam de bewegreden van deze mevrouw naar voren, zijnde een afsplitsing van het bungalowdeel. Verder geeft mevrouw aan dat het voor ons gunstig is als het park "slecht" gepresenteerd wordt richting de gemeente. De enige oplossing zou dan een woon- of dubbele bestemming zijn. Aldus de lezing van mevrouw. Wij vrezen dat mevrouw a.g.v. andere motiverende redenen u een gekleurd plaatje heeft gepresenteerd. Logischerwijs waarderen wij dat u met ons meedenkt en heeft u het standpunt van een exbestuurslid gehoord, die overigens het overige bestuur hier niet in gekend heeft en heeft aangegeven dat zij zaken privé heeft afgehandeld, ondanks het feit dat zij te pas en te onpas daar wel het emailadres van het bestuur voor heeft gebruikt, maar wij denken dat onze lezing kan bijdragen in een zo reëel mogelijk een beeld van het park. Wij schatten in dat u als professional grotendeels door de situatie heen kan kijken, maar wij vragen ons toch af of een extra toelichting, de zaak iets meer, of eigenlijk beter belicht. Net als vele parken in het land, heeft ook ons park de nodige problematiek, die o.a. voortvloeit uit beleid van de overheid en waar een lokaal bestuur (en gemeente) maar mee te handelen heeft. Denk aan het woningen tekort, belastingvoordeel in box 3, etc. Ook bij ons zie je dus bewoning door mensen die buiten het (woon)systeem vallen. Wij hebben de gemeente bijv. aangegeven dat de mensen die op het park wonen, dit in eerste instantie meestal niet doen uit luxe. Sterker nog, vaak is er geen andere oplossing. **De rest van de reactie is opgenomen aan het einde van deze kanskaart.**



# Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde sinds 2017 een inmiddels beproefde methode om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio (en daarmee de regio) in kaart te brengen.

De positie van alle dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

De bevindingen worden intern uitgebreid besproken en afgewogen alvorens de dag- of verblijfsaccommodatie een positie in het vitaliteitsmodel toe te kennen. Deze positie is een expert judgement van onze onderzoekers/adviseurs. Om een zo objectief mogelijk oordeel te vellen werken wij met minimaal 3 adviseurs samen binnen onze vitaliteitstrajecten. Zij spreken vooraf duidelijk af hoe de elementen die onderhevig kunnen zijn aan subjectiviteit gekwantificeerd in kaart gebracht worden.

Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.

## Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd  
OWICE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem



ruimte & vrije tijd  
onderzoek en advies

## Reactie verblijfsaccommodatie vervolg

[vervolg van pagina 7]

Dit geldt ook voor de arbeidsmigranten. Vaak hardwerkende mensen, die slecht integreren omdat men weinig vrije tijd over heeft, bij elkaar is gehuisvest en weinig autochtonen spreken, geen (lokale) overheidsbemoediging ondervinden m.b.t. integratie, etc.

Het probleem voor een (semi)recreatief park is dat deze groepen arbeiders (los van welke afkomst dan ook) niet in het bestemmingsplan passen. De lokale gemeente zit ook met de spreekwoordelijk handen in het haar en onze statuten zijn niet toereikend en zullen dat waarschijnlijk ook nooit zijn. Zo ver, denk ik, niet zo zeer een probleem van ons park, maar een landelijk probleem. Waar wij wel een oplossing naar blijven zoeken.

Er zijn ideeën omtrent vaste bewoning of dubbele bestemming op het park. De gedachte is dat hier een oplossing ligt.

Wij denken dat een park van en voor eigenaren de oplossing is tegen overlast. Een dubbele bestemming kan hier dus zeker in het verlengde van een oplossing liggen. Graag zou ik met u hieromtrent van gedachten wisselen indien u dat past (persoonlijk of professioneel gezien) Indien dat niet mogelijk is, heb ik daar ook alle begrip voor.

Bovenstaande genoemd hebbende dienen wij ons te realiseren dat een gedeelte van het park achter blijft a.g.v. ouderdom van het park en de eigenaren. Het park heeft groot onderhoud nodig en hier is ruim voor gereserveerd. Ons park is een financieel zeer gezond park en dat met misschien wel de laagste parklasten van Nederland. Verder zijn de eigenaren verouderd en wij zien geen verbetering op het perceel indien het niet verkocht wordt. Men wil het nog niet kwijt, maar echt investeren wil men ook niet.

Bij verkoop is echter het gevaar dat het perceel met object uitgepand wordt.

Bij alleen eigen gebruik is deze kans minimaal schatten wij in. Logischerwijs zijn er ook veel huisjes en caravans waar wel in geïnvesteerd is en wordt en die er keurig bij liggen. Daar zit dan ook de toekomst denken wij.

De gemeente zou hier een ondersteunende factor kunnen zijn in het vrijgeven van richtlijnen m.b.t. bebouwing. Of in ieder geval versoepelen.

Misschien bent u bekend met "Tiny House Nation"? Dit fenomeen geeft een nieuwe impuls aan hoe men omgaat met zijn verblijf- of woonomgeving. Creativiteit en een balans met de omgeving staat centraal. De creativiteit wordt nu afgeremd door beleidsnormen en remt deze trend dus af, met als gevolg dat vanuit deze hoek men dus niet gaat investeren. Althans, zo is onze gedachte.

Verder wil een Nederlander niet meer recreëren in een caravan, maar in een tweede "woning".

Gemeentelijke richtlijnen staan een dergelijke voortgang, ons inziens, dus in de weg.

Naast het financiële sterke park dat wij zijn, bieden wij ook een (o.a. recreatieve) functie voor de omgeving. Het zwembad wordt door bevolking uit de omstreken in het seizoen frequent bezocht. De lokale uitbater van de Piramide heeft ook een sociale functie voor de omgeving. Op menig dag is hier een ambtenaar of de burgemeester van de gemeente te vinden voor het frietje.

Wij waarderen laatste zeer en voelt als betrokkenheid door genoemde personen.

Op dit moment is het winterseizoen gaande en ligt het park er natuurlijk somberder erbij. Er is nu plaats voor aanpassing van het perceel of bebouwing en dit leidt tot bouwafval etc. op het perceel. Ik kan niet anders zeggen dat hier in het algemeen erg netjes mee omgegaan wordt.

In het hoogseizoen ligt het park er natuurlijk anders bij.

Sinds februari 2020 hebben wij een andere beheerder en daar hebben wij hoge verwachtingen van.

In het vooruitzicht, en financieel gereserveerd, staan op de nominatie:

- Vernieuwing van het elektriciteit gedeelte op het Caravanpark.
- Nieuwe beschoeiing op Bungalow en caravanpark.
- Asfaltering van het park.
- Nieuwe slagboom (medio eind maart).
- Aanvullende en vernieuwing Surveillance camera's.

- Het contract met het lokale beveiligingsbedrijf wordt aangepast.
- Verlichting op het park vernieuwen en aanvullen.

Verder staan er diverse kleinere zaken op de nominatie en of al op de agenda, welke alle zullen leiden tot een beter ogend park. Wij verwachten dat ook hieruit een dwingende werking zal gaan naar een andere omgang met het park door de "aanwezigen" of eigenaren.

Na een (onderling) rumoerige eind december en januari gaan wij ook kijken of wij de banden met de gemeente kunnen aanhalen. Er is kritisch richting de gemeente gereageerd m.b.t. de betrokkenheid bij het park, maar wij realiseren ons ook dat de gemeente soms in een moeilijke positie zit of is gebracht door o.a. landelijk beleid. Wij hopen echter op ondersteuning van de gemeente, omdat wij denken dat een samenwerking voor beide partijen het meeste gaat opleveren.

Mensonterende situaties m.b.t. de hoeveelheid personen die verblijven in 1 object is voor ons niet exact in te schatten, echter zijn hieromtrent wel geruchten. Uitgaande van het aantal objecten en de genoemde groep mensen (Arbeidsmigranten wordt hier veelal genoemd) lijkt dat nogal mee te vallen. (Verhouding hoeveelheid personen en beschikbare locaties op het park)

Wel zoekt men elkaar in het weekend op, hetgeen logisch en heel begrijpelijk is, en leidt dit wel zo nu en dan tot overlast. Net als bij recreatief gebruik.

Gezien wij van nature een stilte park zijn, is eigenlijk elke (geluid) overlast te veel. Om misstanden tegen te gaan en onveilige risico's op het park te aanvaarden is er een gesprek met de gemeente geweest en wordt er gekeken welke instantie ons kan helpen om de situatie beter in kaart te brengen en waar nodig tegen te gaan.

Blijkbaar is er gemeld dat het bestuur de grip kwijt is. Wij zijn het daar niet mee eens. Natuurlijk is er problematiek en is het niet eenvoudig als vrijwillig bestuur altijd adequaat op te treden. Echter denken wij dat de grip er wel is en zijn wij van mening dat wij een soortgelijke problematiek ondervinden als enig andere buurt in een woonwijk. Ook daar staan er vuilniszakken naast de containers, ook daar hebben we geluidsoverlast, of vuurwerk problematiek etc.

Wij willen graag aangeven dat wij denken dat wij wel zaken van overlast hebben, maar niet anders dan overlast die bij de huidige tijd en samenleving thuishoort.

Mijn vragen aan u:

- Uit het vitaliteitsonderzoek blijkt dat er een (online) vragenlijst is ingevuld. Kunt u mij aangeven wie deze vragenlijst heeft ingevuld en welke vragen het betreft?
- De gastenwaardering wordt genoemd. Waaruit blijkt hoe deze waardering is opgebouwd? Dit levert voor ons misschien aandachtspunten voor verbetering op.
- Waaruit blijkt dat het bestuur de grip kwijt is? Zijn dit zaken voor een vrijwillig bestuur of meer zaken voor de gemeente?

Rest mij aan te geven dat wij het zeer waarderen dat u met ons meedenkt en ons de tijd geeft te reageren. Wij zijn een vrijwillig bestuur met een beperkte hoeveelheid tijd beschikbaar voor het park en kunnen alle professionele hulp en adviezen gebruiken.

Als gevolg van tijdsdruk is dit schrijven enigszins onsamenhangend, waarvoor mijn excuses, maar ik hoop aangegeven te hebben dat er nog genoeg eigenaren zijn die het park in een ander licht zien en hier ook voor willen vechten.

Bedankt voor uw tijd, geduld en professionele blik op de zaken.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Recreatiepark West-Friesland

De secretaris



## Transformatiescan

### Recreatiepark Westfriesland, Opmeer, gemeente Opmeer

#### 1. Inleiding

Als uit de vitaliteitsscan blijkt dat locaties voor verblijfsrecreatie onvoldoende toekomstperspectief hebben in de recreatieve sector of als daar twijfel over bestaat dan wordt een transformatiescan uitgevoerd. Deze scan brengt de verschillende opties voor de transformatie van het park naar een andere functie in beeld en onderzoekt de haalbaarheid van een transformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Er worden verschillende aspecten onderzocht:

- de fysieke mogelijkheden van het park zelf worden in beeld gebracht, elementen als de ligging, de infrastructuur, de voorzieningen en de kwaliteit van de verblijven komen aan de orde.
- de omgeving van het park wordt geanalyseerd om te onderzoeken of daar kansen of bedreigingen zijn voor een mogelijke transformatie.
- er wordt in beeld gebracht welke behoeften er zijn in de regio, waar met de transformatie van het park op ingespeeld zou kunnen worden. Met behulp van bestaande behoeftenonderzoeken en visiedocumenten wordt de opgave voor het gebied scherp.

De onderzoeken en analyses leiden tot een advies en een indicatie van de haalbaarheid daarvan. Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden.

#### 2. Omschrijving van het park

##### LOCATIE EN OMGEVING

Recreatiepark Westfriesland ligt tegen de oostrand van Opmeer en bestaat uit twee delen: een Bungalowpark met 100 huisjes en een camping met 198 stacaravans. Het is qua oppervlakte een groot recreatiepark. Alle grond is uitgepand, de gezamenlijke gronden en voorzieningen (waaronder een zwembad) zijn in eigendom van de coöperatie. Het terrein is per auto, fiets en OV goed bereikbaar door de ligging aan de Opmeerderweg en de nabijheid van het stedelijk gebied van Opmeer en Spanbroek.

Het park grenst aan een groot bedrijventerrein. Er zijn plannen dit bedrijventerrein verder te ontwikkelen. De ligging van het park doet de recreatieve waarde geen goed.





#### KWALITEIT PARK (PARKSCAN)

De ligging is (recreatief gezien) niet gunstig. Van een recreatieve functie is dan ook nauwelijks nog sprake. Het park heeft het contact met de toeristische markt lang en breed verloren. Door uitponden, gebrek aan mogelijkheden tot sturing, oneigenlijk gebruik en verpaupering is het perspectief op een recreatieve toekomst dusdanig slecht dat wij geen recreatieve toekomst meer zien voor dit park. Er is een welwillend coöperatiebestuur, dat de grip op de situatie is kwijtgeraakt. De verloederende en leefbaarheidsproblematiek zijn dan ook zeker aanleiding om tot een transformatie van het park te komen.

### 3. Transformatiemogelijkheden

Naar aanleiding van de vitaliteitsscan, het huidige gebruik en de beschikbare informatie is gekeken wat de transformatiekansen voor dit park zouden kunnen zijn. Dit zijn:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.

#### 4. Uitvoerbaarheid

De transformatie moet leiden tot een nieuwe functie waar behoefte aan is vanuit de markt.

##### REGIONALE BEHOEFTE

###### *Woningmarkt*

De woningmarkt in regio West-Friesland is niet zo gespannen als bijvoorbeeld in de regio Alkmaar, maar toch is hier ook steeds meer sprake van een gespannen woningmarkt. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Hoekwoningen zijn vaak te duur voor starters en in een ontspannen markt hebben gezinnen liever iets anders dan een hoekwoning. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio West-Friesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

De geprogrammeerde woningbouwplannen kunnen op de middellange termijn voorzien in de vraag.

###### *Buitenlandse werknemers*

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-buitenlandse werknemers te creëren.

Een deel van de buitenlandse werknemers wil zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden. Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van mensen die zich willen vestigen en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven, geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke huisvesting, die tijdelijk gebruikt wordt (*short-stay*). Dat is vaak in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden. Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen, zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt.

##### JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

Permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan. Bestaande bouwwerken mogen alleen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. In de praktijk kan niet worden voldaan aan de beheersverordening die van toepassing is. Er wordt tijdelijk of zelfs permanent gewoond. Omdat de recreatieve functie in de praktijk geen toekomst heeft, zal bij een ander gebruik het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Het is wenselijk dat een juridisch-planologische situatie ontstaat die beter te handhaven is. Verwacht wordt dat eventuele planologische belemmeringen goed op te lossen zijn.

Het bedrijventerrein maakt bedrijven tot categorie 4.1 mogelijk (zware bedrijvigheid/industrie), waarbij een richtafstand van 200 m moet worden aangehouden voor de gevels van woningen. Er zijn

plannen van de gemeente het bedrijventerrein aan de oostkant nog verder uit te breiden. Ook de fysieke barrière die de provinciale weg vormt tussen de locatie en de rest van Opmeer maakt het niet de meest aantrekkelijke plek voor nieuwe woningbouw.

## **5. Advies**

In deze paragraaf wordt een advies gegeven over de meest kansrijke transformatiemogelijkheden. We kijken achtereenvolgens naar:

1. Behoeftte.
2. Ligging.
3. Kwaliteit.
4. Haalbaarheid.

### **PERMANENT WONEN**

Een geheel nieuwe woningbouwlocatie ter vervanging van het recreatiepark in Hensbroek ligt hier niet voor de hand. De locatie is niet heel aantrekkelijk voor woningbouw door de omvang en de ligging. De woningbehoefte is niet zo groot dat op deze locatie behoefte is aan een woningbouwlocatie ter grootte van het gehele recreatiepark.

### **TIJDELIJKE BEWONING**

Op het park is veel niet-recreatieve bewoning. Sommigen gebruiken een chalet als tweede woning, maar er wordt ook permanent gewoond. Doordat de kavels in particulier bezit zijn is het lastig om het park te transformeren naar een locatie waar tijdelijk gewoond kan worden. Veel bestaande opstallen zijn niet geschikt om formeel (tijdelijk) wonen toe te staan. Ze voldoen niet aan bouwbesluit, volgens onze inschatting.

### **HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS**

Bijna iedere kavel die te koop komt wordt opgekocht door iemand die het vervolgens onderverhuurt aan buitenlandse werknemers. Het park is in een negatieve vrije val geraakt. De kavels die worden verkocht om er buitenlandse werknemers te huisvesten verloederen uitermate snel. Er slapen te veel mensen in verouderde huisjes of caravans en ze veroorzaken veel overlast. Er is geen sturing op onderhoud en gebruik. Een transformatie van een recreatiepark naar een terrein dat specifiek is ingericht voor het tijdelijk huisvesten van buitenlandse werknemers zal dan ook niet eenvoudig zijn. Het is ook zeer de vraag of de verblijven binnen de normen van SFN passen.

## **Conclusie**

Wonen is in geen vorm wenselijk gezien de ligging van het park en de kwaliteit van de opstallen. De noodzaak om de veiligheid en overlast op het park aan te pakken is zeer evident. De situatie is onhoudbaar. Er moet worden voorkomen dat op het park ondermijnende activiteiten plaatsvinden. Maar een transformatie naar een andere situatie is nog niet eenvoudig. Dit heeft ook te maken met de eigendomssituatie. Voor de toekomst zal een zorgvuldige herontwikkeling moeten plaatsvinden waarbij stapsgewijs het gebruik van het park, de opstallen en de terreininrichting opnieuw vorm

moeten gaan krijgen. De behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers is in dit deel van de provincie aanwezig. Voor een volledige transformatie naar een locatie voor huisvesting van buitenlandse werknemers is nader onderzoek gewenst.

We beoordelen deze transformatiemogelijkheid voor het park in onderstaande tabel op behoefte, ligging, kwaliteit en haalbaarheid:

Aspecten	Score	Toelichting
<b>1. Behoefte</b>	++	behoefte huisvesting voor buitenlandse werknemers is hier groot
<b>2. Ligging</b>	+	nabij stedelijk gebied Spanbroek/Opmeer
<b>3. Kwaliteit</b>	--	de kwaliteit van opstallen en het park als geheel is slecht en onveilig
<b>4. Haalbaarheid</b>	-	eigendomssituatie maakt transformatie lastig

-- onvoldoende    + voldoende  
- matig            ++ goed

## 6. Vervolg

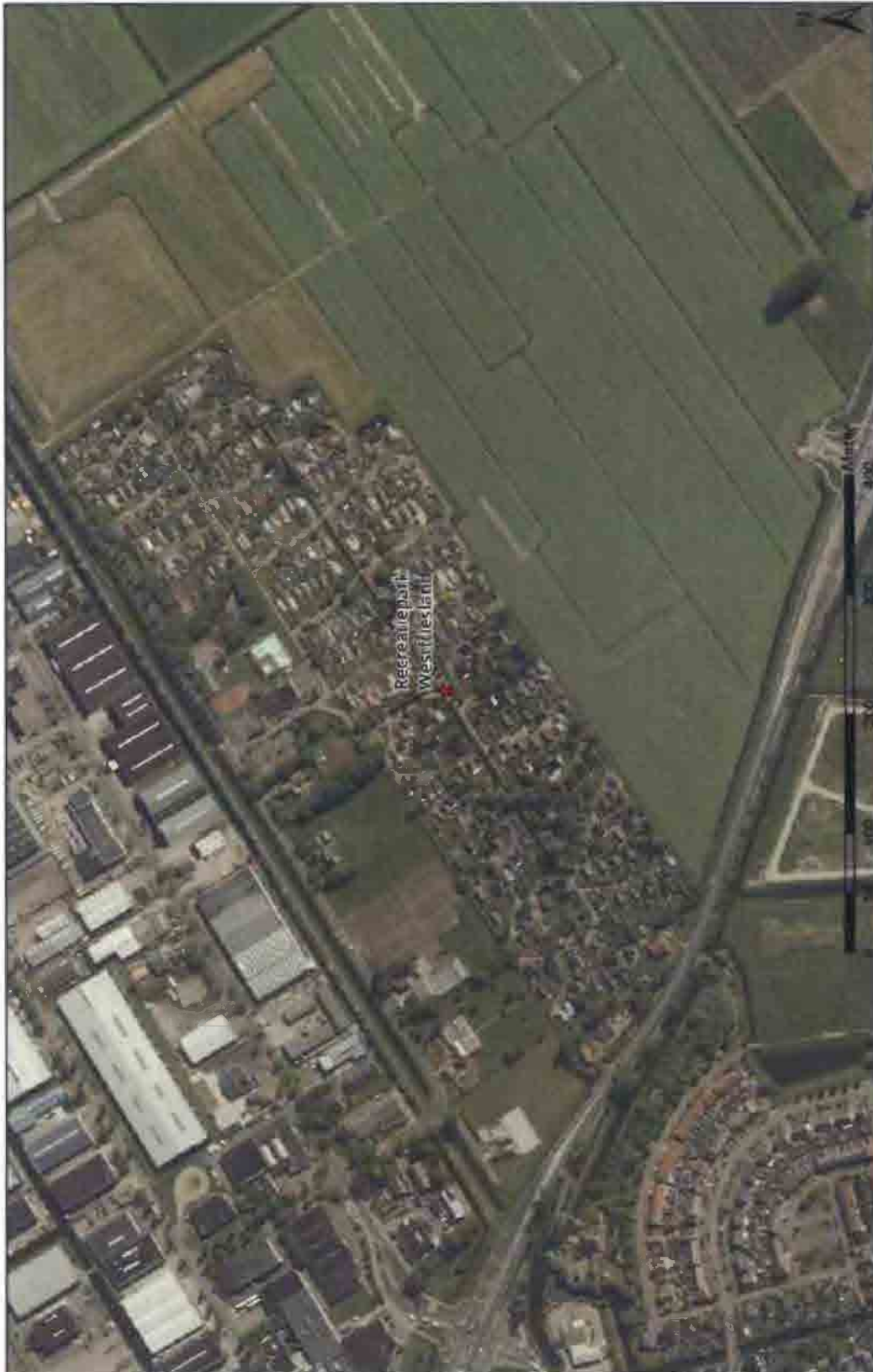
Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden. De juridische uitwerking van de gekozen transformatierichting is daarin een heel belangrijke factor. Vaak zal gewerkt gaan worden met een overgangperiode waarin in stappen toegewerkt wordt naar de nieuwe bestemming en de juridische borging daarvan. De financiering van de transformatie is een ander aspect dat onder andere in verband staat met eigendomsverhoudingen en mogelijkheden van eigenaren van grond en of opstallen. Ook hier zal in veel gevallen een stappenplan aan de orde zijn.



BIJLAGE 1: FOTO'S LOCATIE



BIJLAGE 2: KAARTBEELD



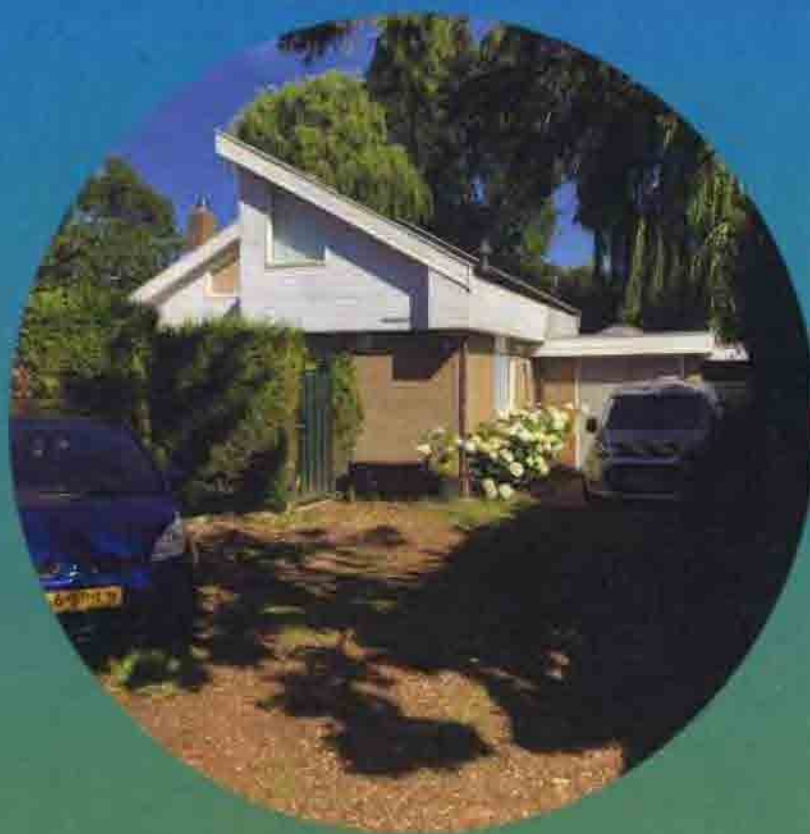




# Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

## Kansenkaart



Recreatiepark Aartswoud, het Pereblok  
Aartswoud, gemeente Opmeer



## Omschrijving bedrijf

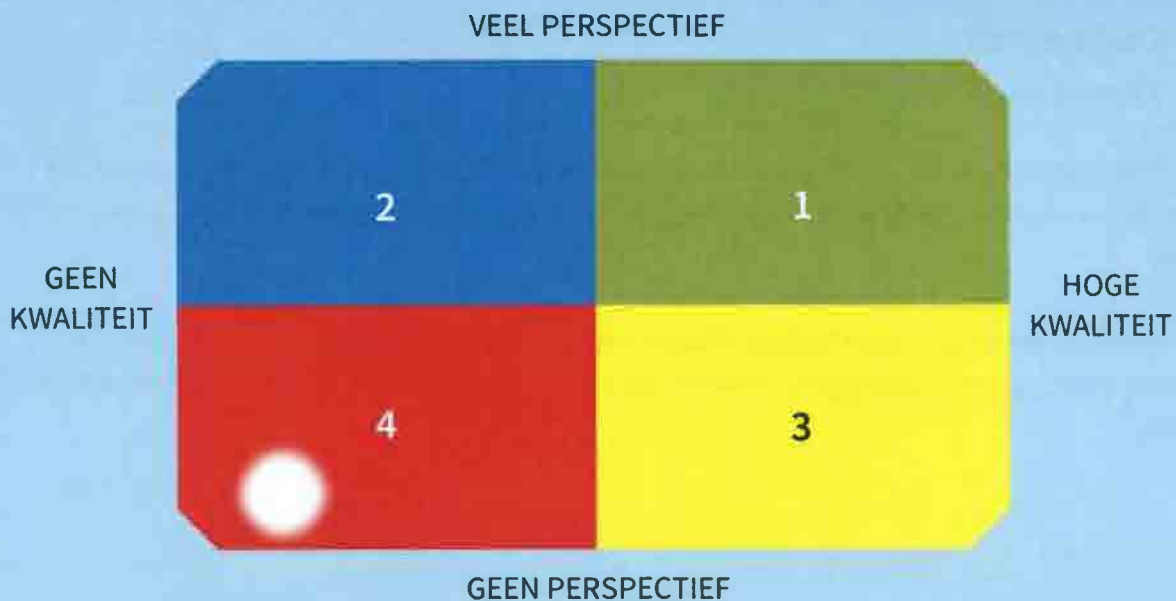
---

Aan de rand van het dorpje Aartswoud, vlak tegen de N239, liggen twee straatjes (Wilhelminalaan en De Bongerd) met daaraan ongeveer 45 vakantiewoningen (het exacte aantal is niet bekend). Zij vormen samen Het Pereblok, ook wel bekend als Recreatiepark Aartswoud.

Veel van de vakantiewoningen worden permanent bewoond. Er zijn ongeveer 40 persoonsgebonden ontheffingen afgegeven voor permanent wonen. Ook vindt huisvesting van arbeidsmigranten plaats.



# Vitaliteit



## Perspectief:

Op dit park is geen perspectief voor een gezonde recreatieve exploitatie.

Het park wordt momenteel niet recreatief geëxploiteerd en er is, mede vanwege uitponding, geen sturing/beheer op het park. Er zijn geen gezamenlijke afspraken over beheer en onderhoud. Er wordt niet of nauwelijks geïnvesteerd in gemeenschappelijke faciliteiten. Het park functioneert momenteel als woonwijk.

Het park is kleinschalig en ligt op een B-locatie. Het is daarmee niet aantrekkelijk voor toeristische exploitatie. Echter; een deel van de woningen heeft vrij uitzicht over mooi landschap.

## Kwaliteit:

Voor toeristische exploitatie is de kwaliteit op dit park (veel) te laag. De woningen voldoen niet aan de wensen van de moderne consument en ook de infrastructuur (smalle en onoverzichtelijke wegen) is onder de maat. Daarnaast lijken de woningen, op het eerste oog, niet te voldoen aan het bouwbesluit voor logiesverblijven.

Doordat veel mensen op het park wonen, schept dit ook niet de sfeer waarnaar recreanten op zoek zijn.

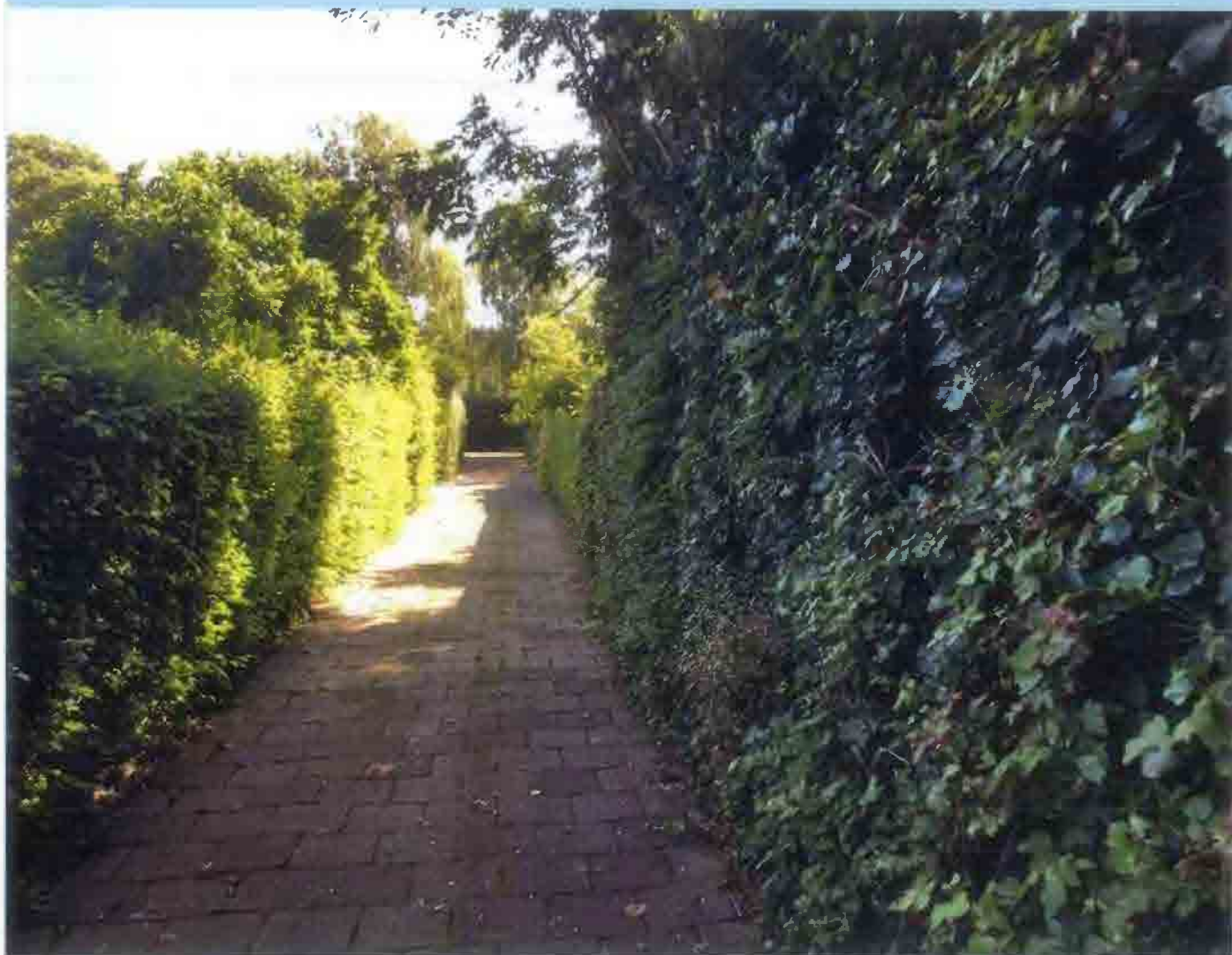
Enkele woningen zijn goed onderhouden en zien er comfortabel uit voor gebruik als tweede woning.

# Toekomstperspectief

## **Ons advies:** **Transformeren**

Recreatiepark Aartswoud scoort op zowel perspectief als op kwaliteit, zeer laag. Het park heeft alle contact met de recreatiemarkt verloren en wij zien voor dit park dan ook geen recreatieve toekomst meer.

De eigenaren van de woningen hebben de wens om de bestemming te wijzigen in permanent te wonen. Onze partner, BugelHajema, verwacht dat een transformatie naar wonen een grote uitdaging zal zijn.







## Reactie verblijfsaccommodatie

We geven de accommodatie de gelegenheid om te reageren op deze kanskaart. De accommodatie heeft hiervan geen gebruik gemaakt.



# Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde een inmiddels beproefde methode, het vitaliteitsmodel, om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio in kaart te brengen. Het vitaliteitsmodel kent twee assen: kwaliteit (horizontale as) en perspectief (verticale as) waarop bedrijven een score toebedeeld krijgen.

De positie van dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

## Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.



### Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2019

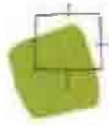
OWICE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem

info@ruimteenvrijetijd.nl | www.ruimteenvrijetijd.nl



ruimte & vrije tijd

onderzoek en advies



## Transformatiescan

### Vakantiepark Het Pereblok, Aartswoud, gemeente Opmeer

#### 1. Inleiding

Als uit de vitaliteitsscan blijkt dat locaties voor verblijfsrecreatie onvoldoende toekomstperspectief hebben in de recreatieve sector of als daar twijfel over bestaat dan wordt een transformatiescan uitgevoerd. Deze scan brengt de verschillende opties voor de transformatie van het park naar een andere functie in beeld en onderzoekt de haalbaarheid van een transformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Er worden verschillende aspecten onderzocht:

- de fysieke mogelijkheden van het park zelf worden in beeld gebracht, elementen als de ligging, de infrastructuur, de voorzieningen en de kwaliteit van de verblijven komen aan de orde.
- de omgeving van het park wordt geanalyseerd om te onderzoeken of daar kansen of bedreigingen zijn voor een mogelijke transformatie.
- er wordt in beeld gebracht welke behoeften er zijn in de regio, waar met de transformatie van het park op ingespeeld zou kunnen worden. Met behulp van bestaande behoeftenonderzoeken en visiedocumenten wordt de opgave voor het gebied scherp.

De onderzoeken en analyses leiden tot een advies en een indicatie van de haalbaarheid daarvan. Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden.

#### 2. Omschrijving van het park

##### LOCATIE EN OMGEVING

Vakantiepark Het Pereblok ligt bij de entree van het dorp Aartswoud, nabij de N239. Aartswoud is een bijzonder dorp en heeft de status van beschermd dorpsgezicht. Het Pereblok ligt aan twee straten, De Bongerd en de Wilhelminalaan, beiden doodlopende straten die ook niet met elkaar verbonden zijn. Het zijn zeer smalle straatjes waar auto's elkaar niet goed kunnen passeren. Het park is goed bereikbaar met de auto, maar de bereikbaarheid met OV is matig. De ligging nabij de N239 kan een belemmering zijn voor een permanente woonfunctie.



#### KWALITEIT PARK (PARKSCAN)

Het recreatiepark is gebouwd vanaf het jaar 1969 en bestaat uit 49 woningen die in de basis allemaal hetzelfde zijn. In een groot deel van de gevallen is een aanbouw aan of op het oorspronkelijke huis gemaakt.

De kavels zijn allemaal ruim, de opzet van het park is echter krap te noemen en daarmee niet geschikt om de hulpdiensten op een goede manier toegang te verlenen. De toegangswegen tot de kavels zijn smal en veel mensen hebben hoge erfafscheidingen geplaatst in de vorm van schuttingen of hagen. De kwaliteit van de recreatiewoningen verschilt. Voor een deel zijn de woningen nog steeds hetzelfde als in de oorspronkelijke opzet, circa 3 bij 6 meter en één bouwlaag. De woningen die zijn op of aangebouwd verschillen kwalitatief nogal, in alle gevallen is de tweede bouwlaag zeer beperkt in stahoogte en daarmee geen woonlaag te noemen. De beeldkwaliteit en inrichting van het park zijn zeer matig en het park ziet er niet aantrekkelijk uit. Het park is ontsloten via de hoofdweg door Aartswoud, de Zuiderzeestraat. Aandachtspunt is dat er maar één uitgang is, bij zowel De Bongerd als de Wilhelminalaan. Bij een transformatie is het goed hier met bijvoorbeeld de veiligheidsregio over te overleggen.

De vakantiehuizen zijn in bezit van particulieren die verenigd zijn in een VvE. De grond, inclusief de starten op het park zijn in eigendom van de gemeente Opmeer. De VvE heeft de wens uitgesproken dat de functie van het park wordt omgezet naar permanent/regulier wonen.

### 3. Transformatiemogelijkheden

Naar aanleiding van het bezoek aan het park, het huidige gebruik, het gesprek met de VVE en de beschikbare informatie is gekeken wat de transformatiekansen voor dit park met recreatiewoningen zouden kunnen zijn. Dit zijn:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. Het recreatiepark wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. Het park zou ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.

### 4. Uitvoerbaarheid

De transformatie moet leiden tot een nieuwe functie waar behoefte aan is vanuit de markt.

#### REGIONALE BEHOEFTE

##### *Woningmarkt*

De woningmarkt in regio West-Friesland is niet zo gespannen als bijvoorbeeld in de regio Alkmaar, maar toch is hier ook steeds meer sprake van een gespannen woningmarkt. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Hoekwoningen zijn vaak te duur voor starters en in een ontspannen markt hebben gezinnen liever iets anders dan een hoekwoning. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio West-Friesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

De geprogrammeerde woningbouwplannen kunnen op de middellange termijn voorzien in de vraag.

##### *Buitenlandse werknemers*

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-buitenlandse werknemers te creëren.

Een deel van de buitenlandse werknemers wil zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden. Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van mensen die zich willen vestigen en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven, geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke huisvesting, die



tijdelijk gebruikt wordt (short-stay). Dat is vaak in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden. Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen, zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt.

#### JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

In de beheersverordening die geldt voor het recreatiepark is opgenomen dat de recreatieverblijven alleen gebruikt mogen worden voor recreatief gebruik. Permanente bewoning is uitgesloten. Onder voorwaarden is een verblijf in de wintermaanden van een deel van de verblijven toegestaan. Maar met de beperking dat het recreatief verblijf betreft en dat degene die er verblijft zijn hoofdverblijf elders heeft. Het is wenselijk dat juridisch-planologische situatie ontstaat die beter te handhaven is.

#### 5. Advies

In deze paragraaf wordt een advies gegeven over de meest kansrijke transformatiemogelijkheden. We kijken achtereenvolgens naar:

1. Behoeftte.
2. Ligging.
3. Kwaliteit.
4. Haalbaarheid.

#### PERMANENT WONEN

Wij zien de transformatie naar permanent wonen niet als erg kansrijk. Gezien de vraag op de woningmarkt op middellange termijn lijkt er niet voldoende markt voor permanent wonen op het recreatiepark. Belangrijker argument is echter dat de woningen niet voldoen aan de normen voor reguliere woningen en het park als geheel niet voldoet aan de veiligheidseisen. De fysieke beperkingen zijn daarmee doorslaggevend om de omzetting naar een woonbestemming als kansrijk te bestempelen.

Daarnaast laat het beleid van de provincie het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning niet toe en sluit de gemeentelijke beheersverordening dat ook uit. Om hiervan af te wijken zal de noodzaak goed gemotiveerd moeten worden. Dat is gezien bovenstaande lastig.

#### TIJDELIJKE BEWONING

Voor transformatie naar tijdelijke bewoning zien we beperkte mogelijkheden en hoeft de bestemming niet direct gewijzigd te worden. Dit kan ook voor een bepaalde periode met een tijdelijke omgevingsvergunning worden geregeld. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar wordt verleend. Na deze termijn geldt de huidige bestemming weer en kan worden bekeken waar dan behoefte aan is.

De vakantieverblijven die voldoen aan de minimale eisen en daarmee geschikt zijn voor tijdelijke bewoning kunnen hiervoor in aanmerking komen.

## HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS

Voor de huisvesting van buitenlandse werknemers hoeft de bestemming ook niet gewijzigd te worden. De gemeente kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik als tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Door de grote concentratie tuin- en kassenbouw in de nabijheid van het terrein is er een grote vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers in de omgeving. Op het park verblijven nu ook al buitenlandse werknemers.

Ook hier geldt dat alleen die verblijven die voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen, gebruikt kunnen worden voor het huisvesten van buitenlandse werknemers.

### Conclusie

Gezien bovenstaande adviseren we een transformatie naar tijdelijke bewoning en/of verhuur aan buitenlandse werknemers. Hierin kan een combinatie worden gezocht. We beoordelen deze transformatiemogelijkheid voor het park in onderstaande tabel op behoefte, ligging, kwaliteit en haalbaarheid:

Aspecten	Score	Toelichting
1. <b>Behoefte</b>	==	behoefte voor huisvesting buitenlandse werknemers
2. <b>Ligging</b>	+	aansluiting op dorp Aartswoud
3. <b>Kwaliteit</b>	-	ziet er niet aantrekkelijk uit, slechte ontsluiting
4. <b>Haalbaarheid</b>	-	tijdelijkheid transformatie is realiseerbaar

-- onvoldoende      + voldoende  
- matig              ++ goed

### 6. Vervolg

Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden. De juridische uitwerking van de gekozen transformatierichting is daarin een heel belangrijke factor. Vaak zal gewerkt gaan worden met een overgangperiode waarin in stappen toegewerkt wordt naar de nieuwe bestemming en de juridische borging daarvan. De financiering van de transformatie is een ander aspect dat onder andere in verband staat met eigendomsverhoudingen en mogelijkheden van eigenaren van grond en of opstallen. Ook hier zal in veel gevallen een stappenplan aan de orde zijn.

BIJLAGE 1: KAARTBEELD









# Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

# Kansenkaart



Camping Halfweg

Hoogwoud, gemeente Opmeer

# Omschrijving bedrijf

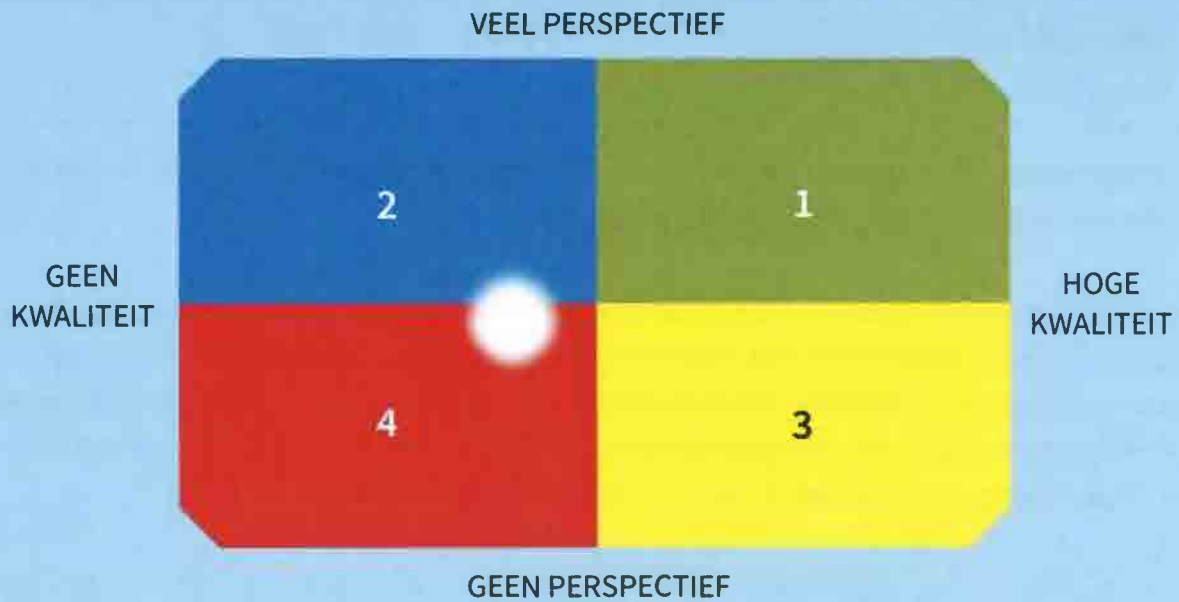
---

Camping Halfweg ligt in Hoogwoud.

Het terrein is 1,5 hectare groot en er zijn 60 kampeerplaatsen aanwezig. Een deel van die kampeerplaatsen wordt als seizoensplaats verhuurd. De grond wordt gepacht van de ouders van een van de ondernemers.



# Vitaliteit



## Perspectief:

Het perspectief voor Camping Halfweg schatten wij in als zorgelijk.

De ligging is redelijk. Er vindt geen oneigenlijk gebruik plaats en de camping is niet uitgepand.

De ondernemers lijken geen specifiek toekomstplan te hebben, ondanks dat men wat ontevreden is over de bezetting, met name van de toeristische kampeerplaatsen.

De ondernemers zijn tamelijk jong (<50 jaar), de grond is gepacht van familie en er is geen vreemd vermogen betrokken. Op basis van deze uitgangspunten zou deze camping waarschijnlijk nog lang voortgezet kunnen worden. Wij vermoeden dat het investeringsniveau laag blijft terwijl de camping vraagt om investeringen.

## Kwaliteit:

Wij beoordelen Camping Halfweg zorgelijk op kwaliteit.

Het groen is goed onderhouden maar de gebouwen, met name het sanitair gebouw, is dat niet. Ook de omliggende gebouwen en de entree van het terrein is niet bijzonder van kwaliteit.

De gastoordelen zijn redelijk. Klachten betreffen vaak het sanitair.

Er is niet voor een specifieke doelgroep gekozen en de marketing is van redelijke kwaliteit.



# Toekomstperspectief

## **Ons advies:** **Revitaliseren**

Wij beoordelen Camping Halfweg als niet-vitaal. Dat wil zeggen: de huidige kwaliteit, in relatie tot het perspectief, bieden reden tot zorg in onze ogen.

Met aanbod is, in onze optiek, weinig onderscheidend en de kwaliteit is onder de maat. De situatie waarin de ondernemers zich bevinden, zorgt ervoor dat er wellicht geen noodzaak gevoeld wordt om te investeren, wat de kwaliteit verder zal doen afnemen. Wij bevelen aan om te kijken welke investeringen in eigentijdsheid het meest passen bij een te kiezen doelgroep, wat uitwerking heeft op het concept en daarmee het onderscheidend vermogen..





## Reactie verblijfsaccommodatie

---

We geven de accommodatie de gelegenheid om te reageren op deze kanskaart. Van deze gelegenheid heeft de verblijfsaccommodatie geen gebruik gemaakt.

# Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde een inmiddels beproefde methode, het vitaliteitsmodel, om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio in kaart te brengen. Het vitaliteitsmodel kent twee assen: kwaliteit (horizontale as) en perspectief (verticale as) waarop bedrijven een score toebedeeld krijgen.

De positie van dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

## Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.



### Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2019

OVVCE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem

info@ruimteenvrijetijd.nl | www.ruimteenvrijetijd.nl



ruimte & vrije tijd

onderzoek en advies

## **Bijlage 17 Eindrapport Vitaliteitsonderzoek 2019 regio Alkmaar en Westfriesland**



# Vitaliteitsonderzoek 2019

## Regio Alkmaar en Westfriesland

Eindrapportage





In samenwerking met



#### Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, april 2020

**Opdrachtgever** Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, namens de 11 gemeenten in de Regio Alkmaar en Westfriesland, Cees Brinkman



#### Auteurs

J.J. (Jan Jaap) Thijs  
C. (Cindy) Gelderman  
M. (Martijn) Huigen  
J. (Jeske) van Gerven  
W. (Wies) ten Have (BügelHajema)

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd  
Newday Offices  
Jansbuitensingel 30  
6811 AE Arnhem  
T 06-51174193  
e-mail: [thijs@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:thijs@ruimteenvrijetijd.nl)  
[www.ruimteenvrijetijd.nl](http://www.ruimteenvrijetijd.nl)

*De foto's in deze rapportage zijn gemaakt door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd*

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Onderzoeksaanpak .....	4
1.3	Leeswijzer .....	5
2	Vitaliteitsonderzoek .....	6
2.1	Vitaliteitsscan.....	7
2.2	Een algemene typering van het aanbod.....	8
2.3	Noord-Holland Noord in het vitaliteitsmodel .....	10
2.4	Regio Alkmaar en Westfriesland in het vitaliteitsmodel .....	16
2.5	De sectoren in het vitaliteitsmodel .....	20
2.6	Niet deelnemende accommodaties.....	25
2.7	Regionale transformatiescan .....	26
3	Conclusies en opgaven .....	31
3.1	Algemene conclusies .....	31
3.2	De belangrijkste opgaven in beide regio's .....	31
3.3	Specifieke opgaven in Westfriesland.....	32
3.4	Specifieke opgaven in de Regio Alkmaar .....	33
3.5	Inzoomen op de sectoren .....	33
4	Aanbevelingen .....	35
4.1	Inleiding .....	35
4.2	Het omarmen van gezamenlijke doelen .....	35
4.3	Strategie.....	36
4.4	Vervolgstappen: kwartiermakerschap .....	38



# 1 Inleiding

De verblijfsrecreatie is een belangrijke sector voor de regio Noord-Holland Noord, in termen van werkgelegenheid, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bestedingen van gasten. Daarnaast is de verblijfsrecreatie een belangrijke motor voor de dagrecreatie. Niet voor niets is dan ook de ambitie uitgesproken om van Noord-Holland Noord de meest vitale verblijfsregio van Nederland te maken. De uitdaging om de ambitie te realiseren zit in het verder vitaliseren van toeristische accommodaties, maar ook in het uit de markt nemen of herontwikkelen van accommodaties waar het perspectief op een recreatieve toekomst ontbreekt.

Daartoe is het nodig inzicht te krijgen in de vitaliteit van de verblijfsrecreatieve accommodaties in de regio; het vertrekpunt. Voor de regio Kop van Noord-Holland, tezamen met Regio Alkmaar en Westfriesland de regio Noord-Holland Noord vormend, is dit inzicht al verkregen uit eerder onderzoek door bureau ZKA. Voor Regio Alkmaar en Westfriesland heeft het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd nu ook een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd. In deze rapportage nemen wij u mee in de resultaten van het onderzoek, de opgaven voor de regio's en een aantal aanbevelingen die verder uit kunnen worden gewerkt in een programma.

## 1.1 Aanleiding

De regio Noord-Holland Noord wenst, in samenwerking met provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf NHN een samenhangend regionaal programma te ontwikkelen om daadwerkelijk met de ambitie aan de slag te kunnen gaan. Alvorens dit programma ontwikkeld kan worden, moet het vertrekpunt bepaald worden. Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft de opdracht gekregen om in nauwe samenwerking met Bureau BugelHajema dit vertrekpunt voor de Regio Alkmaar en Westfriesland in beeld te brengen.

## 1.2 Onderzoeksaanpak

Het proces om te komen tot een regionaal programma behelst een aantal stappen:

### Stap 1 Vitaliteitsonderzoek onder hotels, kampeer- en bungalowparken

Om uitspraken te kunnen doen over de vitaliteit van accommodaties en een regio ontwikkelde Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd een vitaliteitsscan. Deze vragenlijst, in combinatie met een bezoek aan de accommodatie door één van onze adviseurs, leidde tot een positie in het, door ons ontwikkelde, vitaliteitsmodel. De verdeling van de accommodaties over de vier vitaliteitssegmenten, in relatie tot de gegeven antwoorden, bieden inzicht in de opgaven voor de regio en de in te zetten instrumenten. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethode nader toegelicht.

Aanvullend op het onderzoeksrapport ontvangen de accommodaties en de gemeentes zogenaamde kansenskaarten per accommodatie. Deze kansenskaarten geven inzicht in de vitaliteitspositie per accommodatie en in veel gevallen bondige adviezen over hoe de vitaliteitspositie te handhaven of te verbeteren is. Omdat openbaarmaking mogelijk bedrijfsbelangen kan schaden, wordt deze informatie niet openbaar gemaakt.

### Stap 2 Transformatieonderzoek

De uitdaging om de ambitie (meest vitale verblijfsrecreatie-regio van Nederland) waar te maken zit in het verder vitaliseren van toeristische accommodaties, maar ook in het uit de markt nemen of herontwikkelen van accommodaties waar een toeristisch toekomstperspectief ontbreekt. Accommodaties waarvoor de adviseurs van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd geen of een heel moeizame toeristisch-recreatieve toekomst zagen, zijn aan de hand van een transformatiescan beoordeeld op het vermogen om te transformeren naar andere functies. Deze scan werd in samenwerking met BugelHajema ontwikkeld en afgenomen. De betreffende



gemeentes ontvangen de transformatiescans op accommodatieniveau zodat zij inzage krijgen in de opgave en mogelijke ontwikkelrichtingen. De scans zijn dus, omwille van betrouwbaarheid, niet opgenomen in deze rapportage. Op regioniveau onderzocht BugelHajema welke behoeftes er zijn in de regio Noord-Holland Noord op het gebied van wonen, tijdelijk wonen, natuur en andere functies. De behoeftes werden vervolgens gematcht met de uitkomsten van de transformatiebehoeftes op accommodatieniveau.

#### **Vervolg: een programma**

Omdat de opgave omvangrijk en complex is het belangrijk om een programma integraal op te stellen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan een 'kwartiermaker' hiermee aan de slag.

## 1.3 Leeswijzer

We starten met het delen van de uitgebreide resultaten van het vitaliteitsonderzoek in hoofdstuk 2: in dit deel van het onderzoek kijken we naar de daadwerkelijke vitaliteit van de verblijfsrecreatie (kampeer-, bungalow-, hotelsector en gemengde accommodaties) door de verblijfsaccommodaties, in het door ons ontwikkelde vitaliteitsmodel, een plek te geven. Aan de hand van parameters, die inzicht geven in de kwaliteit en het toekomstperspectief van de accommodaties, geven we een weergave van de sector in Noord-Holland Noord; in Regio Alkmaar en Westfriesland. Ook beschrijven we de vitaliteit per sector: hoe staan de campings ervoor, de bungalowparken, de hotels en de gemengde accommodaties? Het hoofdstuk wordt afgesloten met inzichten in de regionale transformatieopgave, welke is samengesteld door BugelHajema. In hoofdstuk 3 leest u de samenvatting van het vitaliteitsonderzoek met de belangrijkste conclusies. In hoofdstuk 4 geven we een aantal aanbevelingen.





## 2 Vitaliteitsonderzoek

In dit onderzoek hebben we gebruik gemaakt van de door ons bureau ontwikkelde vitaliteitsscan, die verschillende parameters in kaart brengt op het gebied van de kwaliteit en het perspectief van de verblijfsaccommodatie. Dit geeft belangrijke inzichten in hoe de sector ervoor staat. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan. Allereerst geven een introductie op de scan en onze werkwijze in paragraaf 2.1. Vervolgens geven we in paragraaf 2.2 een typering van de sector op basis van een aantal parameters. We vertalen deze in paragraaf 2.3 naar een diagnose: hoe vitaal is de sector? In paragraaf 2.4 gaan we in op de deelregio's (Regio Alkmaar en Westfriesland), in paragraaf 2.5 behandelen we de verschillende deelsectoren binnen de verblijfsrecreatie. In paragraaf 2.6 geven we een korte schets van de accommodaties die niet deelnamen aan het onderzoek. Paragraaf 2.7, tot slot, geeft de uitkomsten van de regionale 'transformatiescan' weer: lenen verblijfsaccommodaties met een moeilijk toeristisch toekomstperspectief zich voor transformatie naar andere functies?

## Onderzoeksafbakening en samenhang met al bestaande onderzoeken

Het onderzoek richt zich op twee deelregio's van Noord-Holland Noord: de Regio Alkmaar en Westfriesland. Eerder al onderzocht bureau ZKA de derde deelregio: de Kop van Noord-Holland. Van de onderzochte accommodaties in de Kop van Noord-Holland, ontvingen wij per accommodatie de scores op perspectief en kwaliteit. De scores op de achterliggende parameters zijn bij ons niet bekend.

We geven in dit onderzoeksrapport een totaaloverzicht van de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in de gehele regio Noord-Holland Noord. Maar, als we inzoomen op de achterliggende factoren en kenmerken, beperken we ons enkel tot de onderzochte accommodaties in de regio's Regio Alkmaar en Westfriesland.

Ook binnen de door ons onderzochte regio's zijn al 15 accommodaties eerder in kaart gebracht door bureau ZKA (dit geldt voor accommodaties in de gemeente Medemblik en in de gemeente Langedijk). Deze vitaliteitsscans hebben we niet opnieuw uitgevoerd, maar de totaalscores op vitaliteit (kwaliteit en perspectief) hebben we wél meegenomen in de vitaliteitsanalyse (in totaal komen we daarmee op 119 vitaliteitsscan in de onderzoeksregio). Ook hierbij geldt: als we in dit rapport inzoomen op de achterliggende factoren en kenmerken, beperken we ons echter enkel tot de door onszelf onderzochte accommodaties in de regio's (in totaal 102 accommodaties).

## 2.1 Vitaliteitsscan

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit en het toekomstperspectief van de verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord hebben we onze *vitaliteitsscan*<sup>1</sup> ingezet. De vitaliteitsscan betreft een set van vragen over de kwaliteit en het perspectief van de verblijfsaccommodatie.

### Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van het bedrijf of recreatiepark is, hebben we onder andere gekeken naar de volgende onderwerpen: gasttevredenheid, onderhoud en uitstraling en eigentijdsheid van de verblijfsaccommodatie, promotie en marketingacties en het ondernemerschap.

### Perspectief

Om het perspectief van de verblijfsaccommodatie te bepalen hebben we onder andere gekeken naar de visie van de ondernemer op de markt, ambities en investeringsplannen voor de toekomst, de financiële situatie, de bezetting van de verblijfsaccommodaties en het bedrijfsresultaat.

---

<sup>1</sup> De vitaliteitsscan is uitsluitend ingezet onder recreatief bestemde accommodaties. De volgende accommodatietypen zijn meegenomen: campings (uitgezonderd mincampings), bungalowparken, hotels en gemengde accommodaties (een combinatie van twee of meer van voorgaande accommodatievormen). We hebben dat op de volgende wijze gedaan:

- Uitzetten online vragenlijst. 62 ondernemers, parkmanagers of VvE's vulden deze vragenlijst online in. We hebben al deze accommodaties vervolgens aanvullend bezocht, om ook zelf een indruk te krijgen van de accommodatie. Ondernemers, parkmanagers of VvE's waren de meest voorkomende partijen die de vragenlijst invulden. In sommige gevallen ging het om een coöperatie.
- Afnemen face-to-face enquêtes. Omdat niet elke ondernemer of VvE de online vragenlijst had ingevuld, hebben we aanvullend face-to-face enquêtes afgenomen, uiteraard in combinatie met een bezoek.

### Score kwaliteit en perspectief

De verblijfsaccommodaties hebben op basis van de vitaliteitsscan een score van -10 (heel negatief) tot +10 (heel positief) gekregen op de parameter kwaliteit en op de parameter perspectief. Al met al hebben we 102 verblijfsaccommodaties (80%) in het kader van het onderzoek meegenomen en al deze accommodaties zijn daadwerkelijk bezocht. De steekproef is ongeveer gelijk verdeeld over de verschillende accommodatievormen (bungalowparken, campings (uitgezonderd minicampings), hotels en gemengde accommodaties). De bereidheid tot deelname onder campings was iets lager dan het gemiddelde van 80%.

#### Kanttekening bij de onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd door alle 102 accommodaties te bezoeken en een vragenlijst af te nemen bij de ondernemer, manager, beheerder, Vereniging van Eigenaren of andere vertegenwoordiger van de accommodatie. Deze informatie hebben we aangevuld met deskresearch (bijvoorbeeld als het gaat om gast-reviews op internet). De door de respondent gegeven antwoorden hebben we niet kunnen verifiëren; zo kan het zijn dat het een respondent bijvoorbeeld aangeeft dat er geen permanente bewoning plaats vindt op het park, terwijl dat in de praktijk mogelijk wel het geval is. Door alle accommodaties ook daadwerkelijk zelf gezien te hebben, waren we wel in staat goed door te vragen en kregen we veel informatie vaak alsnog boven tafel.

Daarnaast zijn er 26 verblijfsaccommodaties die niet mee wilden of konden werken aan het onderzoek. Deze accommodaties zijn via online onderzoek en door het bezoeken van de locatie (vanaf de openbare weg) geïnventariseerd. Door het ontbreken van informatie zijn deze accommodaties niet ingedeeld in het vitaliteitsmodel. Deze verblijfsaccommodaties worden (anoniem) op hoofdlijnen beschreven in paragraaf 2.6.

## 2.2 Een algemene typering van het aanbod

Allereerst geven we een algemene typering van de verblijfsrecreatie (de 102 onderzochte verblijfsaccommodaties in de Regio Alkmaar en Westfriesland, exclusief de door ZKA bezochte bedrijven), uitgesplitst naar een aantal parameters die iets zeggen over de kwaliteit en het perspectief van de sector:

Kwaliteit			
48%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>(44% van deze groep speelt hier actief op in)</i>	58%	Heeft een doelgroep gekozen <i>(Vaakst genoemde doelgroepen: ouderen en/of gezinnen met kinderen)</i>
75%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>(8% heeft een slechte tot matige ligging)</i>	67%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>(6% van het onderhoud is slecht of matig)</i>
48%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>(26% slecht of matig)</i>	22%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>(67% laat zich er deels door leiden, 11% niet)</i>
51%	Is goed tot uitstekend online ontsloten. <i>(Bij 19% is dit slecht tot matig)</i>	36%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews (gemiddelde cijfers boven de 8,5). <i>(16% krijgt slechte tot matige online reviews; gemiddelde cijfers onder de 7,5)</i>



Perspectief	
59%	<p>Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap.</p> <p><i>(Bij 12% is dit slecht of matig)</i></p>
13	<p>Van de 47 kampeer- en bungalowparken hebben één of meerdere eenheden die permanent bewoond worden.</p>
€132.661	<p>Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.</p>
33%	<p>Van de ondernemers vindt het lastig om financiering aan te trekken.</p>
46%	<p>Heeft naast de verhuur van verblijfsaccommodatie nog andere inkomsten.</p>
13	<p>Verblijfsaccommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Zes van deze ondernemers zijn nog niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen.</p> <p><i>(slechts een enkeling verwacht problemen bij de overname)</i></p>
14	<p>Van de 47 kampeer- en bungalowparken zijn volledig of deels uitgepand.</p> <p><i>(19 parken zijn volledig in eigendom van ondernemer)</i></p>
28%	<p>Van de accommodaties verhuurt regelmatig aan niet-toeristen: 11 accommodaties regelmatig aan buitenlandse arbeiders, 9 incidenteel, 7 accommodaties verhuren regelmatig aan mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben en 13 incidenteel.</p>
€75.799	<p>Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.</p>
67%	<p>Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen).</p>
7,7	<p>Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting.</p> <p><i>(Hotels geven zelfs een 8,2)</i></p>
35%	<p>Heeft uitbreidingsplannen.</p> <p><i>(Bij bijna de helft is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan)</i></p>



## 2.3 Noord-Holland Noord in het vitaliteitsmodel

In dit hoofdstuk worden de verblijfsaccommodaties ingedeeld op het gebied van kwaliteit en perspectief, zo kunnen we de accommodaties inschalen in het door ons ontwikkelde vitaliteitsmodel (zie volgende pagina, figuur 2.3). Elke verblijfsaccommodatie heeft een eigen positie in het model en heeft een eigen bijzondere situatie. Voor de analyse hebben we de verblijfsaccommodaties echter geclusterd in vier hoofdgroepen: de toppers, de vitale accommodaties, de zorgenkindjes en de verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek.

Groep	Toelichting
<b>Toppers</b>	Verblijfsaccommodaties waarmee het erg goed gaat en die een voorbeeldfunctie vervullen voor de branche en de regio.
<b>Vitale accommodaties</b>	Verblijfsaccommodaties die gezond zijn.
<b>Zorgenkindjes</b>	Verblijfsaccommodaties die niet gezond zijn en zonder ingrijpen zullen afglijden naar de accommodaties met 'meervoudige problematiek'.
<b>Meervoudige problematiek</b>	Verblijfsaccommodaties die op zowel toeristische kwaliteit als toeristisch perspectief zeer slecht scoren. Het zijn bedrijven die veelal niet of uitermate beperkt toeristisch gebruikt worden. De achtergrond van deze problematiek kan meerdere achtergronden hebben (vandaar 'meervoudige problematiek', maar dat is niet altijd het geval (soms zijn parken woonparken geworden zonder aanvullende sociale of veiligheidsproblematiek).

Over het algemeen kunnen we concluderen dat het merendeel van de verblijfsaccommodaties in de regio vitaal zijn. Er zijn echter ook redenen tot zorg, die verschillen per regio en sector.

### Opvallende verschillen in uitkomsten methodiek ZKA en Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Alhoewel ZKA in haar vitaliteitsonderzoeken hetzelfde model gebruikt als ons bureau, gebruiken zij op onderdelen net wat andere parameters en kunnen de scores dus anders uitpakken. In de praktijk blijkt dat de gemiddelde vitaliteitsscores van ZKA (veel) lager uitvallen dan de scores van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd. Zo heeft ZKA in de gehele Kop van Noord Holland (inclusief Texel) geen enkele accommodatie als 'topper' gekenmerkt en relatief veel accommodaties die wij als 'zorgenkindje' zouden aanmerken. Dat maakt dat in onze ogen de uitkomsten van de verschillende vitaliteitsonderzoeken in de praktijk moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Om toch enige vergelijking te maken en de opgave voor de totale regio Noord-Holland Noord in beeld te krijgen, zijn we uitgegaan van de vitaliteitsscores van ZKA voor de Kop. Het is echter goed om bij de interpretatie deze verschillen scherp in beeld te houden.

In tabel 2.1 volgt een overzicht van de omvang van de hoofdgroepen in Noord-Holland Noord, inclusief de Kop van Noord-Holland (bron: vitaliteitsonderzoek ZKA 2018), gevolgd door het totaal van de regio's Westfriesland en Alkmaar.

**Tabel 2.1. Vitaliteit Noord-Holland Noord, omvang in accommodaties en bedden (inclusief Kop van Noord-Holland)**

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
<b>Toppers</b>	16	7%	11%
<b>Vitale accommodaties</b>	100	43%	38%
<b>Zorgenkindjes</b>	92	39%	40%
<b>Meervoudige problematiek</b>	26	11%	11%
<b>Totaal</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

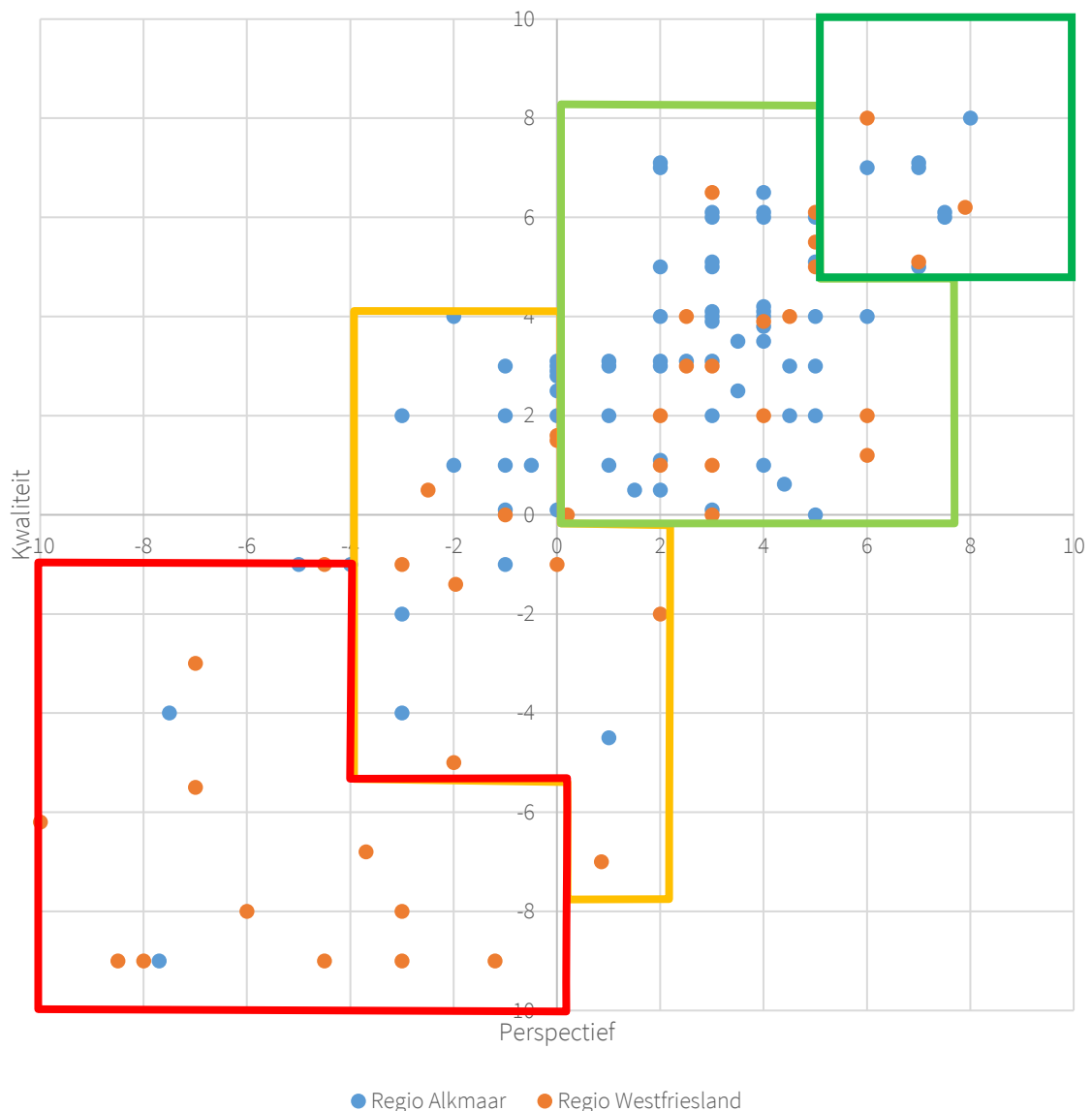
**Tabel 2.2. Vitaliteit regio's Alkmaar en Westfriesland (totaal), omvang in accommodaties en bedden, inclusief de 15 eerder door ZKA bezochte bedrijven**

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
<b>Toppers</b>	16	14%	26%
<b>Vitale accommodaties</b>	65	56%	47%
<b>Zorgenkindjes</b>	18	15%	9%
<b>Meervoudige problematiek</b>	18	15%	18%
<b>Totaal</b>	<b>117</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Onderstaand figuur geeft voor het totaal van de **Regio Alkmaar en Westfriesland** weer hoe de accommodaties scoren in het vitaliteitsmodel. Iedere stip staat voor één verblijfsaccommodatie.



**Figuur 2.3. Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief regio's Alkmaar en Westfriesland, inclusief 15 bedrijven eerder bezocht door ZKA**



*Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de toppers | lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties | oranje omlijning: de zorgeloosjes | rode omlijning: accommodaties met meervoudige problematiek.*

### 2.3.1 De toppers (14% van de accommodaties, 16 accommodaties, 26% van de bedden)

*Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan 5. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA)*

Deze verblijfsaccommodaties hebben veelal een voorbeeldfunctie voor de regio en de sector, ze staan er zeer goed voor. Het perspectief is zeer gunstig en er is bij deze accommodaties dus geen reden tot zorg. Bij de toppers zit een aantal grote werkgevers voor de regio. De verblijfsaccommodaties zijn bezig met gasttevredenheid, hebben duidelijk voor ogen wie hun doelgroep is en ze krijgen positieve gastoordelen online; 94% scoort gemiddeld hoger dan een 8.5 op de online reviews. 51% van de verblijfsaccommodaties scoort gemiddeld uitstekend op onderhoud, 36% procent goed. Het ondernemerschap is (zeer) goed.

Op de kampeer- en bungalowaccommodaties is er geen sprake van permanente bewoning, en geen van de parken is uitgepand. Van verhuur voor langere tijd is bij 13% van de accommodaties sprake, maar enkel incidenteel aan mensen die om bepaalde redenen tijdelijk onderdak nodig hebben. Buitenlandse werknemers worden er niet gehuisvest. Bij 83% van de hotels bij de toppers zijn de kamerprijzen de afgelopen jaren



gestegen. De bezetting is bij alle accommodaties (zeer) goed en de ondernemers zijn overwegend positief over de toekomst. Het merendeel (80%) heeft aanvullende inkomstenbronnen zoals zaalverhuur, horeca en evenementen. Er wordt flink geïnvesteerd (gemiddeld €222.008 per jaar in de komende 3 jaar). 25% van deze kampeer- en bungalowparken heeft uitbreidingsplannen; bij de hotels gaat het om 42%. Bij ruim de helft van deze groep (54%) is deze uitbreiding (nog) niet te realiseren binnen het huidige het bestemmingsplan.

### **2.3.2 De vitale accommodaties (56% van de verblijfsaccommodaties, 65 accommodaties, 47% van de bedden)**

*Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan 0. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).*

De groep vitale accommodaties is de grootste groep verblijfsaccommodaties, waarbij het goed is om te beseffen dat er binnen deze grote groep wel duidelijke verschillen zijn. Gemiddeld genomen betreft het kleinere werkgevers (met gem. 7 vaste en 7 seizoensarbeidsplaatsen). Het grootste deel van de ondernemers en VvE's is bezig met gasttevredenheid, veranderingen in de markt en doelgroepen. Ze ontvangen redelijk tot goede gastoordelen online, 52% scoort redelijk (tussen de 7,5 en 8,5) en 27% goed (tussen de 8,5 en 9,5). Op het onderhoud van de verblijfsaccommodatie scoort 21% redelijk en 58% goed. Het ondernemerschap is over het algemeen redelijk (31%) tot goed (56%).

Van de campings en bungalowparken is 31% volledig of deels uitgepond. Bij 21% van de parken is de grond gehuurd of gepacht. Bij 38% van de parken is de grond in eigen bezit. Bij de meeste accommodaties (72%) vindt geen permanente bewoning plaats. Niet-toeristische verhuur komt bij de vitale verblijfsaccommodaties maar beperkt voor: er zijn 8 accommodaties (12%) die aangeven dat zij regelmatig huisvesting bieden aan migranten en andere personen die tijdelijk onderdak nodig hebben. De bezetting in 2018 was goed, men is tevreden over de bedrijfsresultaten (7,7/10). Ongeveer de helft (48%) van de accommodaties heeft andere aanvullende inkomstenbronnen naast de verblijfsaccommodatie(s). 44% van de kampeer- en bungalowparken in deze groep heeft uitbreidingsplannen; bij hotels gaat het om 35%. In 43% van deze gevallen de uitbreiding nog niet geregeld in het bestemmingsplan. Accommodaties voelen zich belemmerd bij de uitbreidingsplannen door onder andere de procedures, bestemmingsplannen en medewerking van de gemeente. Meer dan de helft (61%) van de vitale verblijfsaccommodaties heeft last van zaken in de directe omgeving, waaronder verkeersoverlast (19%) en klagende burens (10%).

### **2.3.3 De zorgenkindjes (15% van de accommodaties, 18 verblijfsaccommodaties, 9% van de bedden)**

*Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan -4, minimaal één score negatief. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).*

Deze diverse groep verblijfsaccommodaties zijn reden tot zorg. Dat kan zijn vanwege achterblijvende kwaliteit (wat zich veelal, maar niet uitsluitend, uit in slechter onderhoud en/of verouderde accommodaties en voorzieningen), een ongunstig toekomstperspectief of beiden. Op dit moment gaat het soms nog wel goed met deze accommodaties, maar er is een groot risico dat deze verblijfsaccommodaties zonder impuls verder zullen afglijden.

Onder deze accommodaties zijn geen grote werkgevers, met gemiddeld 3 vaste medewerkers en 5 tijdelijke. Geen van de accommodaties scoort hoger dan een 8,5 op reviewsites; zo'n 30% scoort gemiddeld onder de 7,5. 73% van de verblijfsaccommodaties zegt zich hier wel door te laten beïnvloeden. Een duidelijke doelgroep wordt echter niet gekozen door 60% van deze verblijfsaccommodaties. Het onderhoud en ondernemerschap is bij 62% redelijk en 31% goed.

57% van de kampeer- en bungalowparken heeft de grond volledig in eigen bezit. 14% huurt of pacht de grond en 14% heeft de grond volledig uitgepond. Permanente bewoning vindt plaats bij 28% van de accommodaties. Bij 26% van de accommodaties vindt verhuur voor langere tijd plaats aan niet-vakantiegers – een enkeling

verhuurt (ook) regelmatig aan buitenlandse arbeiders. De bezetting in 2018 was redelijk goed, ook over het bedrijfsresultaat is men redelijk tevreden (7,3/10). 21% van de verblijfsaccommodaties heeft inkomsten uit aanvullende inkomstenbronnen zoals horeca, evenementen of zaalverhuur. De verwachtingen voor de toekomst zijn gematigd positief, echter geven 9 van de 15 accommodaties aan niet te gaan investeren de komende drie jaren. Maar liefst 38% van de accommodaties heeft uitbreidingsplannen. De accommodaties die willen verkopen of overdragen verwachten hier vooralsnog geen problemen bij. 33% Van de accommodaties heeft last van zaken die bedrijfsvoering nadelig beïnvloeden, zoals permanente bewoning op de accommodaties in de directe omgeving. Op het gebied van veiligheid ervaart één accommodatie overlast.

#### **2.3.4 Meervoudige problematiek (15% van de accommodaties, 18 accommodaties, 18% van de bedden)**

*Score perspectief en kwaliteit negatief en één van beide lager dan -4. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).*

Deze groep verblijfsaccommodaties heeft een dusdanig slechte kwaliteit in combinatie met een ongunstig perspectief dat onze inschatting is dat deze accommodaties geen toekomst meer zullen hebben als toeristische accommodatie. Ze hebben de feeling met de markt veelal verloren en zijn dusdanig ‘afgegleden’ dat van serieus recreatief gebruik nog maar beperkt of geen sprake is.

De accommodaties spelen niet in op veranderingen in de markt en richten zich niet op een specifieke doelgroep. Het gemiddelde online gastoordeel (als deze er is) is in alle gevallen lager dan een 7,5. Opvallend is dat ruim de helft van de accommodaties aangeeft zich wel te laten beïnvloeden door recensies. Qua eigentijdsheid (het voldoen aan de wensen van de huidige consument) scoren deze accommodaties slecht (60%) tot matig (40%). Op het gebied van onderhoud scoort 13% slecht, 43% matig en 43% redelijk. Bij het ondernemerschap ligt de nadruk op ‘slecht’ (56%) en doet een enkeling het matig (22%) tot redelijk (22%).

Er is veelal sprake van niet-toeristische verhuur aan arbeiders en buitenlandse werknemers. Ruim de helft van de kampeer- en bungalowaccommodaties is deels of geheel uitgeponnd. Er vindt permanente bewoning plaats bij 71% van de bungalowparken. De verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek bieden een beperkte werkgelegenheid (gem. 3 vaste en 1 oproepkracht). De bezetting is redelijk, opvallend is de lage bezetting bij toeristische staanplaatsen. Ondernemers geven gemiddeld een 4,8 uit 10 voor deze bezetting. De kamerprijzen van de hotels zijn stabiel gebleven of gestegen. Slechts één hotel heeft aanvullende inkomsten naast de verhuur van kamers. Er wordt amper vooruitgekeken naar wat de toekomst gaat brengen en 33% van de accommodaties zijn voornemens investeringen te doen. 40% heeft problemen op het gebied van veiligheid en overlast.

#### **2.3.5 Vergelijking met andere regio's**

In deze paragraaf vergelijken we de resultaten van de Regio Alkmaar en Westfriesland met andere regio's die volgens dezelfde methodiek zijn onderzocht op vitaliteit. Tabel 2.4 geeft de resultaten met het percentage accommodaties weer en tabel 2.5 doet dit aan de hand van de capaciteit (percentage van het aantal bedden). Er vallen hierbij vooral twee dingen op:

- De Regio Alkmaar kent een hoog percentage (in aantal bedden!) toppers en is in veel opzichten vergelijkbaar met veel van de andere onderzochte regio's.
- Westfriesland valt juist vooral door het hoge percentage accommodaties én bedden met meervoudige problematiek. Die is in geen van de andere onderzochte regio's zo hoog.

Tabel 2.4 en 2.5. Vergelijking met andere regio's in aantal accommodaties en bedden

% accommodaties Groep	Westfriesland	Regio Alkmaar	Noordwest Overijssel	Salland	Twente	Vechtdal	Achter- hoek
Toppers	17%	12%	4%	18%	17%	14%	12%
Vitale accommodaties	36%	67%	77%	71%	56%	57%	60%
Zorgenkindjes	17%	15%	15%	6%	20%	20%	24%
Meervoudige problematiek	31%	5%	4%	6%	7%	9%	4%

% bedden Groep	Westfriesland	Regio Alkmaar	Noordwest Overijssel	Salland	Twente	Vechtdal	Achter- hoek
Toppers	7%	38%	1%	1%	20%	30%	15%
Vitale accommodaties	43%	50%	78%	75%	59%	49%	64%
Zorgenkindjes	14%	6%	19%	6%	18%	16%	19%
Meervoudige problematiek	36%	7%	2%	18%	4%	5%	2%

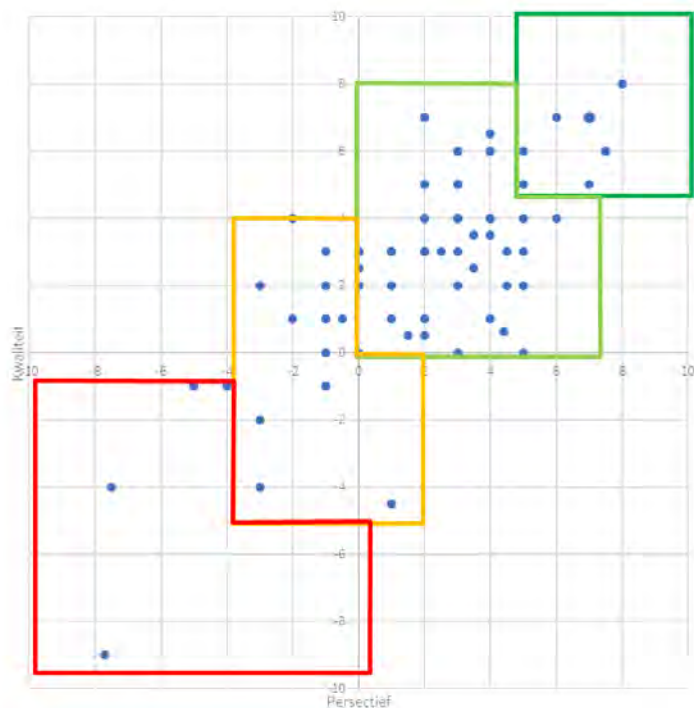


## 2.4 Regio Alkmaar en Westfriesland in het vitaliteitsmodel

Regio Alkmaar heeft meer verblijfsaccommodaties (75) en bedden (24.680) in de steekproef dan de Regio Westfriesland met 42 accommodaties en 14.803 bedden. De gemiddelde omvang van de accommodaties is ongeveer gelijk per regio.

### 2.4.1 Regio Alkmaar

Figuur 2.6. Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief Regio Alkmaar, incl. 2 door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	9	12%	38%
Vitale accommodaties	50	67%	50%
Zorgenkindjes	11	15%	6%
Meervoudige problematiek	5	7%	7%
Totaal	75	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

De verblijfsrecreatie in Regio Alkmaar is gemiddeld genomen vitaler dan de verblijfsrecreatie in Westfriesland. In de Regio Alkmaar zien we uiteenlopende scores, van een aantal toppers tot verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek, waarbij de vitale accommodaties domineren. De hotels zijn goed vertegenwoordigd in de Regio Alkmaar, het aandeel gemengde accommodaties is 0%. De toppers zien we vooral onder de hotels en enkele campings. De groepen vitale accommodaties en zorgenkindjes bestaan grotendeels uit hotels, maar ook uit bungalowparken en campings. Bij de achterblijvers zijn de campings en bungalowparken iets sterker vertegenwoordigd dan de hotels.

Het ondernemerschap van de toppers in de Regio Alkmaar is uitstekend, er wordt veel geïnvesteerd en ondernemers denken na over de toekomst. Deze accommodaties zijn eigentijds, maken doelgroepkeuzes en hebben een goed gasterdeel. De accommodaties met meervoudige problematiek kiezen echter niet specifiek voor een doelgroep en ontvangen te weinig recensies online om over te kunnen oordelen. Deze verblijfsaccommodaties scoren matig op hun onderhoud en uitstraling. Twee ondernemers in deze groep zijn ouder dan 60 jaar, waarvan er door één nog niet nagedacht is over bedrijfsopvolging.

Meerdere ondernemers geven aan belemmerd te worden in hun bedrijfsvoering. Vaak worden zaken genoemd die lokaal spelen en beïnvloedbaar zijn door de gemeente, zoals toeristenbelasting, doorlooptijd procedures, bestemmingsplannen, handhaving permanente bewoning en de relatie met ondernemers. Ook aan de orde zijn de krapte op de arbeidsmarkt, Schiphol, Kustpact, Natura2000 en de Omgevingswet.

In onderstaande tabel beschrijven we de parameters voor kwaliteit en perspectief voor de Regio Alkmaar in vergelijking met Westfriesland (exclusief twee door ZKA bezochte bedrijven).

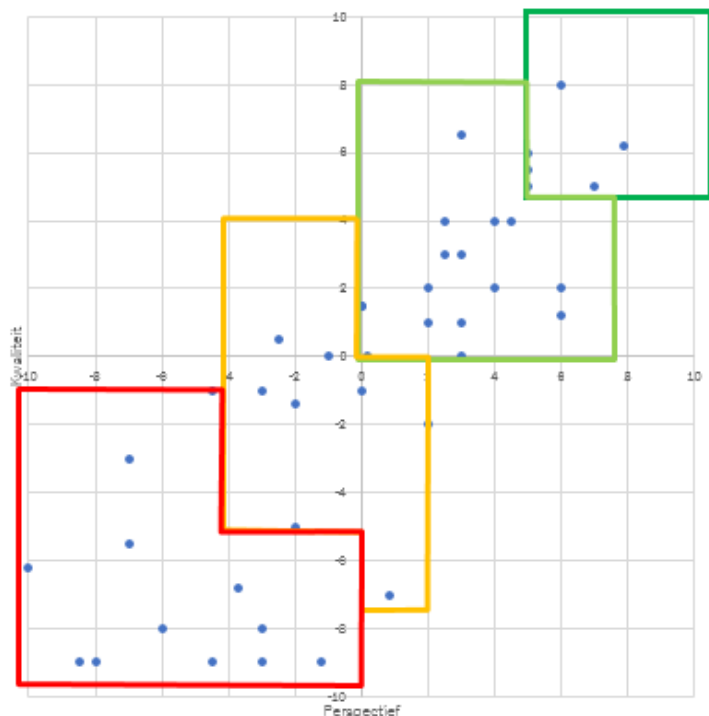


Kwaliteit Regio Alkmaar			
48%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>In Westfriesland is dat 52%.</i>	61%	Heeft een doelgroep gekozen. <i>In Westfriesland heeft 50% geen specifieke doelgroep gekozen</i>
82%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>In Westfriesland is dat 59% van de accommodaties.</i>	70%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>Dit is hoger dan in Westfriesland (59%).</i>
46%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>Dat is minder dan in Westfriesland: 52%.</i>	17%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>In Westfriesland is dat 32%</i>
46%	Is goed tot uitstekend online ontsloten. <i>Dat is minder dan in Westfriesland (55%).</i>	37%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews. <i>Dat is minder dan in Westfriesland (46%).</i>

Perspectief Regio Alkmaar			
62%	Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap. <i>Dat is meer dan in Westfriesland, waar 50% goed tot uitstekend ondernemerschap vertoont.</i>	23%	Van de kampeer- en bungalowaccommodaties is volledig of deels uitgepond. <i>Dat is opvallend lager dan in Westfriesland (41%).</i>
20%	Van de kampeer- en bungalowparken heeft één of meerdere eenheden die permanent bewoond worden. In totaal 100 eenheden. <i>Dat is lager dan in Westfriesland (41%).</i>	22%	Van de accommodaties verhuurt incidenteel of regelmatig aan niet-toeristen. <i>In Westfriesland is dat opvallend meer: 45% van de onderzochte accommodaties verhuurt aan niet-toeristen.</i>
€171.000	Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.	€77.000	Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
25%	Van de ondernemers die financiering willen aantrekken, vindt dit (heel) moeilijk. <i>In Westfriesland is dat 50%.</i>	65%	Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen). <i>Dat is minder dan in Westfriesland (73%)</i>
47%	Heeft naast de verhuur van de verblijfsaccommodatie(s) nog andere inkomsten. <i>Dit is iets vaker dan in Westfriesland (41%).</i>	8,2	Is het rapportcijfer wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting. <i>In Westfriesland is dat opvallend lager (6,8)</i>
11	Accommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Vijf van hen zijn niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen. <i>In Westfriesland zijn er 7 ondernemers van 60 jaar of ouder, waarvan 1 nog geen plannen voor overdracht of verkoop heeft.</i>	33%	Heeft uitbreidingsplannen. Bij de helft van deze accommodaties is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan. <i>In Westfriesland heeft 41% uitbreidingsbehoefte, en is bij een derde hier nog geen ruimte voor in het bestemmingsplan.</i>

## 2.4.2 Regio Westfriesland

Figuur 2.7 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief regio Westfriesland, incl. 13 door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	7	17%	7%
Vitale accommodaties	15	36%	43%
Zorgenkindjes	7	17%	14%
Meervoudige problematiek	13	31%	36%
Totaal	42	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

De verblijfsrecreatie in de regio Westfriesland is gemiddeld genomen minder vitaal dan verblijfsrecreatie in de Regio Alkmaar. Ook in de regio Westfriesland zien we uiteenlopende scores, waarbij het gewicht ligt op de vitale accommodaties en accommodaties met meervoudige problematiek. De bungalowparken zijn goed vertegenwoordigd, het aandeel hotels is in verhouding tot de Regio Alkmaar laag. In Westfriesland zien we onder de toppers meerdere hotels. Bij de vitale verblijfsaccommodaties zien we diverse accommodatietypen: meerdere bungalowparken, campings, hotels en gemengde accommodaties. Bij de zorgenkindjes zijn de hotels iets sterker vertegenwoordigd en bij de achterblijvers de bungalowparken.

De toppers in de regio Westfriesland scoren goed tot uitstekend op ondernemerschap. Er wordt geïnvesteerd, hoewel de vitale accommodaties verhoudingsgewijs aanzienlijk meer investeren. De verblijfsaccommodaties hebben een eigentijdse uitstraling, zijn uitstekend onderhouden en hebben een goed gastoordeel. De meeste toppers kiezen bewust hun doelgroepen. Bij de accommodaties met meervoudige problematiek is dat beeld omgekeerd: daar kiezen de meeste accommodaties geen doelgroep, op een enkeling na. De online recensies van deze accommodaties zijn matig, of in te beperkte mate aanwezig om over te kunnen oordelen. Qua onderhoud scoren accommodaties met meervoudige problematiek redelijk tot matig, de uitstraling is matig tot slecht te noemen.

Ondernemers die belemmeringen ervaren in hun bedrijfsvoering, noemen zeer uiteenlopende zaken die zij ervaren. Een gemene deler is regelgeving, beleid en procedures bij de gemeente: men ervaart beperkingen bij (uitbreidings)plannen. Een enkele keer worden permanente bewoning en huisvesten van buitenlandse werknemers genoemd. Eén ondernemer, die over eigen eenheden beschikt, zou graag in de woningnood voorzien door te verhuren voor langere tijd, maar voelt zich hierin beperkt door de huidige regelgeving.

In de volgende tabel beschrijven we de parameters voor kwaliteit en perspectief voor de regio Westfriesland in vergelijking met de Regio Alkmaar (exclusief 13 door ZKA bezochte bedrijven).

Kwaliteit Westfriesland			
52%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>In de Regio Alkmaar is dat 48%.</i>	50%	Heeft een doelgroep gekozen. <i>In de Regio Alkmaar heeft 39% geen specifieke doelgroep gekozen.</i>
59%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>Dat is minder dan in de Regio Alkmaar (82%).</i>	59%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>Dit is minder dan in de Regio Alkmaar (70%).</i>
52%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (46%).</i>	32%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (17%)</i>
55%	Is goed tot uitstekende online ontsloten. <i>Dit is gunstiger dan 46% in de Regio Alkmaar</i>	46%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews (gemiddelde cijfers boven de 8,5). <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (37%)</i>

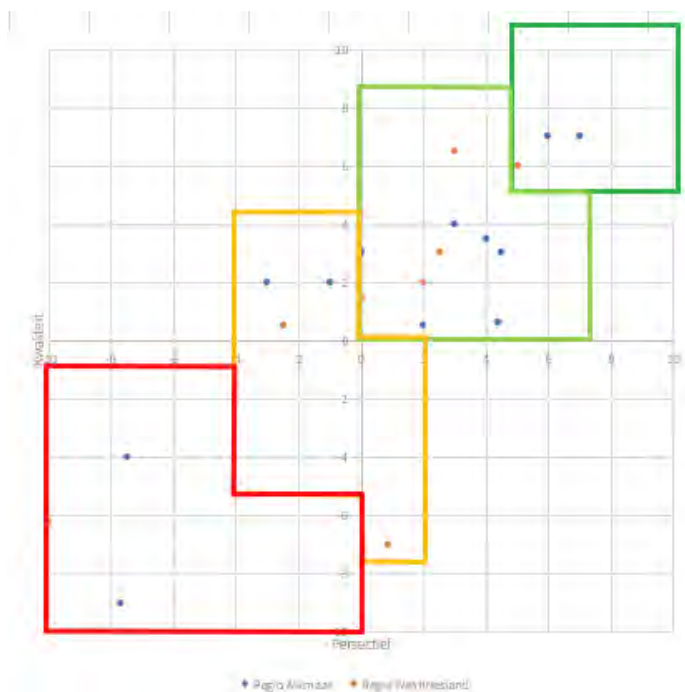
Perspectief Westfriesland			
50%	Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap. <i>Dat is iets minder dan in de Regio Alkmaar: 62%.</i>	41%	Van de kampeer- en bungalowaccommodaties is volledig of deels uitgepand. <i>Dat is opvallend vaker dan in de Regio Alkmaar (23%).</i>
41%	Van de kampeer- en bungalowparken heeft te maken met permanente bewoning. In totaal 116 eenheden. <i>In de Regio Alkmaar geeft 20% aan dat er sprake is van permanente bewoning.</i>	45%	Van de accommodaties verhuurt incidenteel of regelmatig aan niet-toeristen. <i>In de Regio Alkmaar komt dit opvallend minder vaak voor (22% van de accommodaties)</i>
€41.000	Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.	€72.000	Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
50%	Van de ondernemers die financiering willen aantrekken, vindt dit (heel) moeilijk. <i>In de Regio Alkmaar is dit 25%.</i>	73%	Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen). <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (65%)</i>
41%	Heeft naast de verhuur van de verblijfsaccommodatie(s) nog andere inkomsten. <i>Dat is minder vaak dan in de Regio Alkmaar (47%).</i>	6,8	Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting. <i>Dat is opvallend lager dan in de Regio Alkmaar waar de bezetting gemiddeld een 8,2 krijgt.</i>
7	Accommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Eén is niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen. <i>In de Regio Alkmaar zijn er 11 ondernemers van 60 jaar of ouder, waarvan 5 nog geen plannen voor overdracht of verkoop hebben.</i>	41%	Heeft uitbreidingsplannen. Bij een derde van deze accommodaties is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan. <i>In de Regio Alkmaar heeft 33% uitbreidingsbehoefte en is bij de helft daarvan nog geen ruimte in het bestemmingsplan.</i>



## 2.5 De sectoren in het vitaliteitsmodel

### 2.5.1 Campings

Figuur 2.8 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief campings, incl. door ZKA bezochte bedrijven



/ Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meenvoudige problematiek

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	3	14%	51%
Vitale accommodaties	11	52%	30%
Zorgenkindjes	4	19%	7%
Meenvoudige problematiek	3	14%	11%
Totaal	21	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers | Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties

Bij de campings zien we een zeer gemêleerd beeld. Allereerst vinden we drie toppers. Opvallend is dat de drie toppers maar liefst 51% van de bedden vertegenwoordigen. Het gaat dan ook om grote campings die tot de kopgroep behoren. Daarna volgen elf vitale accommodaties, vier zorgenkindjes, maar ook drie accommodaties



met meervoudige problematiek, waarvoor we vanuit het onderzoek geen toeristische toekomst meer voor ons zien.

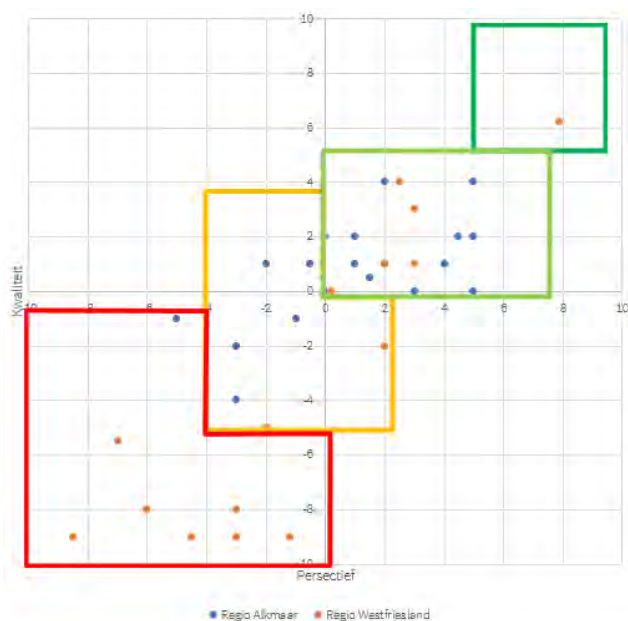
*NB onderstaande eigenschappen van accommodaties betreffen de accommodaties die wij zelf bezocht hebben.* Op de campings die het goed doen vindt geen permanente bewoning plaats en ook worden de campings grotendeels toeristisch (kort verblijf) gebruikt. Ook zijn de campings voornemens om veel te investeren in de komende jaren, wat bijdraagt aan een positief perspectief. Bijna geen van de vitale campings is uitgepand; volledig uitgepande accommodaties vinden we zelfs helemaal niet bij de gezonde verblijfsaccommodaties.

De campings die bij de vitale accommodaties voorkomen, scoren redelijk of goed op onderhoud, eigentijdsheid en gastoordenen. De ligging van de campings is voornamelijk goed. De meeste camping hebben naast de verblijfsmogelijkheden nog andere vormen van inkomsten, zoals een zelfstandige horeca.

Campings die het minder goed doen hebben vaak (deels) uitgepande grond. De investeringen blijven vaak achter en is er geen visie uitgesproken voor de toekomst. Vaak is dan geen duidelijke doelgroep gekozen.

## 2.5.2 Bungalowparken

**Figuur 2.9 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief bungalowparken, , incl. door ZKA bezochte bedrijven**



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	1	3%	2%
Vitale accommodaties	18	53%	71%
Zorgenkindjes	5	15%	9%
Meervoudige problematiek	10	29%	18%
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek*

Onder de bungalowparken bevinden zich twee toppers. Het overgrote merendeel (18 van de 34 accommodaties) vinden we bij de vitale accommodaties. Bij de bungalowparken zit echter ook een relatief grote groep met meervoudige problematiek. Bij 10 accommodaties (29% van de parken (!), met 18% van de bedden) is de kwaliteit en perspectief dusdanig slecht dat we geen toeristische toekomst voor deze parken voor ons zien.



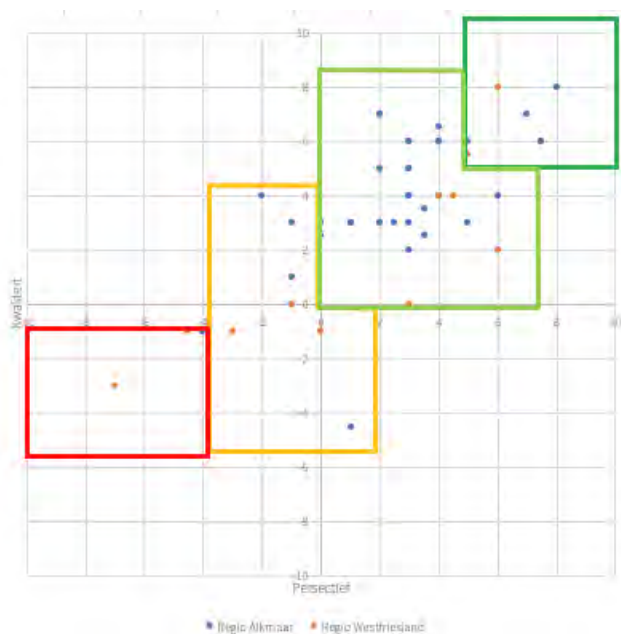
*NB onderstaande eigenschappen van accommodaties betreffen de accommodaties die wij zelf bezocht hebben. Bij bungalowparken die het goed doen, is de grond vaak volledig in het bezit van een ondernemer. Ze scoren goed op onderhoud en ondernemerschap. Er is een duidelijke visie uitgesproken, waarbij geen ruimte is voor permanente bewoning en er actief beleid wordt gevoerd op de beperking van langdurige verhuur en niet toeristisch gebruik.*

De bungalowparken die het minder goed of zelfs uitermate slecht zijn vaak (deels of geheel) uitgepand en er vindt vaak permanente bewoning en/of verhuur voor de lange termijn plaats. Dit gebeurt regelmatig aan buitenlandse werknemers, maar ook aan andere 'niet-toeristen' die om een bepaalde reden tijdelijk onderdak nodig hebben. Hier ontbreekt het in veel gevallen aan investeringen om het park eigentijds te maken en het gat met de toeristische markt te verkleinen. De marketing van deze parken is veelal slecht of er wordt geen marketing bedreven.



### 2.5.3 Hotels

Figuur 2.10 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief hotels



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	11	20%	42%
Vitale accommodaties	33	60%	42%
Zorgenkindjes	8	15%	13%
Meervoudige problematiek	3	5%	3%
Totaal	55	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

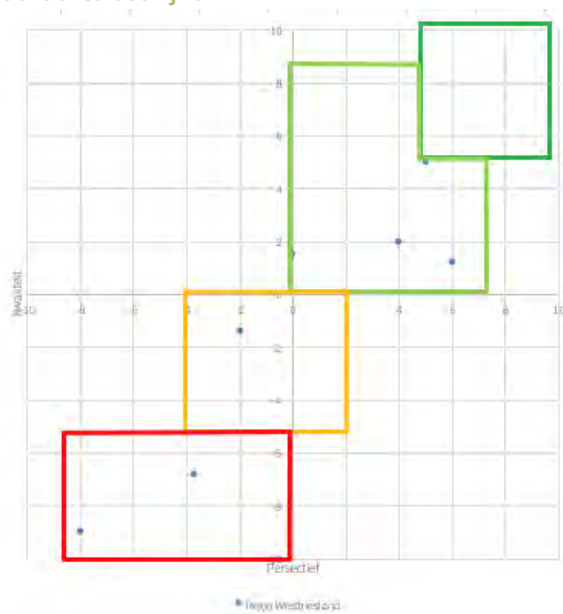
De hotels in dit onderzoek zijn voornamelijk bij de toppers en vitale accommodaties te vinden. De toppers vertegenwoordigen 20% van de accommodaties met maar liefst 42% van de bedden. De vitale accommodaties (33 accommodaties) zijn ook goed voor 42% van de bedden. Binnen de hotelsector vinden we ook zorgenkindjes en accommodaties met meervoudige problematiek. In deze sector is de afgelopen drie jaar relatief het meest geïnvesteerd, maar de hoogte hiervan neemt de komende drie jaar wat af.

Hotels die het goed doen, scoren hoog op locatie en eigentijdsheid. De hotels worden niet of nauwelijks gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers of mensen die om een andere reden tijdelijk onderdak nodig hebben. Ondernemers van hotels die behoren tot de toppers hebben een uitgesproken visie. Ze zijn tevreden over de resultaten en zien de toekomst positief.

Hotels die het minder goed doen, liggen vaak niet op een goede locatie. Verhuur ten behoeve van buitenlandse werknemers of mensen die om een andere reden tijdelijk onderdak nodig hebben komt vaak voor. Er is vaak sprake van achterstallig onderhoud en een gedateerde inrichting. Deze hotels hebben vaak een investering nodig, die niet altijd mogelijk is of gezien wordt door de ondernemer.

## 2.5.4 Gemengde accommodaties

Figuur 2.11 Vitaliteitsmodel indeling in gemengde accommodaties, 7 accommodaties, incl. door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% bedden
Toppers	1	10%
Vitale accommodaties	3	19%
Zorgenkindjes	1	8%
Meervoudige problematiek	2	64%
Totaal	7	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

Deze categorie bevat verblijfsaccommodaties die meerdere functies aanbieden. Het zijn vooral campings met een nevenfunctie als bungalowpark, hotel, groepsaccommodatie of B&B. De sector gemengde accommodaties bestaat uit zeven accommodaties. Zij liggen allen in Westfriesland. Eén park is een topper, drie bevinden zich in de groep vitale accommodaties, één is een zorgenkindje en twee vallen onder de accommodaties met meervoudige problematiek. Deze twee laatste accommodaties vertegenwoordigen maar liefst 64% van de bedden in de groep 'gemengde accommodaties'.



## 2.6 Niet deelnemende accommodaties

Er zijn 27 verblijfsaccommodaties (ongeveer 21%) die niet wilden of konden meewerken aan het vitaliteitsonderzoek. Bij alle verschillende accommodatievormen is uiteindelijk de daadwerkelijke steekproef erg hoog. We hebben geprobeerd een beeld te vormen van deze accommodaties via deskresearch en een 'schouw vanaf de openbare weg'; dit beeld hebben we genoteerd in korte verslagen per accommodatie.

We zien onder de niet-deelnemende accommodaties zowel een aantal accommodaties die het ogenschijnlijk goed lijken te doen (met een goed gastenoordeel, een kwalitatief goede uitstraling en informatieverschaffing) als accommodaties waar wat aandachtspunten op deze vlakken lijken te bestaan. Over het algemeen zien we geen grote uitschieters naar boven of naar beneden, waardoor we geen reden hebben om aan te nemen dat de uitkomsten van het onderzoek heel anders zouden zijn als alle accommodaties aan het onderzoek hadden deelgenomen.



## 2.7 Regionale transformatiescan

Uit het onderzoek onder verblijfsaccommodaties in Regio Alkmaar en Westfriesland kwamen 14 locaties naar voren waarvoor een toeristische toekomst uitgesloten of zeer moeizaam zal zijn. In beide regio's gaat het om zeven accommodaties. Deze accommodaties zijn door BugelHajema aan de hand van de transformatiescan onderzocht. De resultaten op accommodatieniveau worden rechtstreeks met de betrokken gemeentes gedeeld. Het onderzoek naar de veertien accommodaties leverden ook een breder beeld van de opgave op.

### Type locatie

De onderzochte locaties zijn voor het grootste deel (acht) recreatieparken met bungalows en/of chalets en in sommige gevallen ook stacaravans. Ook zijn vijf pensions en hotels onderzocht en één camping.

Op de **recreatieparken** is in veel gevallen sprake van particulier eigendom van de chalets, bungalows en caravans. Het park zelf, de grond en de algemene gebieden, is dan wel eigendom van een ve, een coöperatie, een particulier of zelfs van de gemeente. Bij de ve's en coöperaties zijn soms afspraken gemaakt over onderhoud en gebruik van de verblijven. In de praktijk blijkt dat controle en handhaving toch lastig zijn.

De inrichting van de parken is in de meeste gevallen matig te noemen. Door de krappe opzet zijn de toegangswegen tot de kavels krap en is er vaak maar sprake van één ontsluitingsweg waardoor de toegang tot de openbare weg geregeld is. De afzonderlijke kavels zijn over het algemeen wel van redelijke afmetingen, wat de nodige privacy biedt. Het parkeren op de parken zelf is meestal beperkt tot één parkeerplaats op de kavel, of parkeren is alleen mogelijk op een algemeen gebied.

De opstallen zijn op veel van de parken verouderd en in matige tot redelijke staat van onderhoud. Er zijn uitzonderingen waarbij het onderhoud slecht is of zelfs uitstekend. Het overheersende beeld stemt echter niet positief. De opstallen voldoen niet aan het bouwbesluit voor permanente bewoning terwijl zij wel permanent bewoond worden. Op een paar parken zijn er de laatste jaren nieuwe chalets gebouwd en worden de chalets ook voor flinke prijzen verkocht (prijzen oplopend tot bedragen van € 200.000). Zonder uitzondering wordt gewoond op de parken. Sommige parken hebben zelf regels opgesteld, maar handhaven die niet. De gemeente handhaaft niet op de permanente bewoning. In een aantal gevallen is bekend dat er activiteiten plaatsvinden die op of over de rand van wettelijk toegestaan zijn.

Van de onderzochte parken liggen er twee binnen de bebouwde kom van een dorp. De anderen liggen (ver) buiten de bebouwde kom en in een enkel geval aansluitend op het lint van de bebouwde kom.

De enige **camping** bestaat uit een gedeelte met stacaravans en een deel waar ruimte is voor kort verblijf. De caravans hebben allemaal vaste erfafscheidingen rondom en worden deels semipermanent bewoond. De camping heeft geen verharde paden of wegen. De camping ligt ver van de bebouwde kom en grenst aan een industriegebied waar een geurcontour geldt; de camping valt daarbinnen.

De **hotels en pensions** liggen allemaal binnen de bebouwde kom van dorpen of stad. In alle gevallen gaat het om verouderde locaties met kleine kamers en verouderd sanitair en weinig voorzieningen. De mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten, wordt door de eigenaren met beide handen aangegrepen, al is niet iedere eigenaar daar volstrekt open over. De ligging is in alle gevallen prima, op een centrumlocatie, waardoor parkeren niet altijd goed mogelijk is.

## Opties voor transformeren

In de transformatiescan is voor iedere locatie een aantal mogelijke transformaties onderzocht:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.
- Slopen en herbestemen als landbouwgrond of natuur. Bij een dergelijke transformatie zal (een aanzienlijke) waardedaling met zich meebrengen. Gezien de complexiteit en de verwachtingen op het gebied van haalbaarheid, is dit niet nader uitgewerkt in dit onderzoek.

De mogelijkheden voor transformatie van een verblijfsrecreatielocatie worden bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de eerste plaats is het bepalend of er sprake is van een **regionale behoefte** aan de functie waarnaar getransformeerd wordt. Vervolgens is de **kwaliteit**; de ligging van het park, de camping, het hotel of pension van belang.

Vervolgens wordt **de haalbaarheid** in belangrijke mate bepaald door de eigendomssituatie, met name in het geval van uitgeponde parken, de financiële mogelijkheden van de eigenaar. Ook de samenwerking tussen eigenaar en gemeente is een belangrijke factor voor het slagen van een transformatie; kunnen goede afspraken gemaakt worden en is de gemeente in staat en bereid om haar rol goed te pakken.

## Regionale behoefte

### *Permanent wonen*

De woningmarkt in de Regio Alkmaar is een gespannen woningmarkt. Vooral voor (jonge) gezinnen is er veel instroom en daardoor een sterke behoefte. Uit de RAP Regio Alkmaar blijkt dat de gemeenten in de regio vooral een instroomoverschot hebben van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een duidelijke woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers veelal geen zelfstandige woningen achterlaten, betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen is in de afgelopen jaren toegenomen. De vraag naar woningen vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland zal in de regio alleen maar stijgen.

De woningmarkt in regio Westfriesland is een minder gespannen woningmarkt, maar er is ook een opgave. In Westfriesland is juist op korte termijn veel vraag naar woningen.

De woningprijzen dalen in sommige segmenten. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio Westfriesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

### *Tijdelijk wonen*

De vraag naar woningen wordt niet ingevuld door nieuwbouw op exact het juiste moment. Doordat planvorming tijd in beslag neemt, is het gebruikelijk dat bij een aantrekkende vraag op de woningmarkt de actie in de vorm van nieuwbouw later komt. Dat is nu ook niet anders. Er is dus wel degelijk sprake van een druk op de woningmarkt op de korte termijn, ook al is op de middellange termijn voorzien in voldoende aanbod via de programmering van nieuwbouw. Die druk uit zich erin dat doelgroepen die op heel korte termijn

een woning zoeken om bijvoorbeeld een periode op te vangen tussen verkoop van de eigen woning en aankoop of bouw van een andere woning, een probleem kunnen krijgen. Ook urgente groepen die door calamiteiten of een scheiding snel een woning zoeken, hebben in een woningmarkt die onder druk staat weinig tot geen mogelijkheden. Een transformatie voor tijdelijk wonen zou dan ook vooral een overbrugging moeten zijn en is per definitie van tijdelijke aard.

#### *Buitenlandse werknemers*

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor buitenlandse werknemers uit de EU te creëren.

In 2012 is de Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten getekend. In deze Nationale verklaring staan afspraken tussen het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden. De aanleiding voor de verklaring was de verslechterende huisvesting en positie van buitenlandse werknemers. Om dit te verbeteren zijn in verschillende regio's in Nederland afspraken gemaakt over de aanpak rondom deze huisvesting. En over aantallen nieuwe en goede huisvestingsplekken voor EU-arbeidsmigranten.

De Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten heeft geleid tot de oprichting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De SNF stelt normen op voor de kwaliteit van huisvesting van buitenlandse werknemers. Het gaat dan bijvoorbeeld om ruimte en privacy, sanitair, hygiëne en veiligheid. Daarnaast beheert de SNF de registers van organisaties die aan de normen van de SNF voldoen. De normen waarop SNF controleert, zijn ook opgenomen in de CAO van de uitzendbranche.

### **Kwaliteit**

#### *Ligging ten opzichte van bebouwde kom*

De locatie van een recreatief verblijf bepaalt in grote mate welke transformatiemogelijkheden perspectief bieden. Zeer bepalend is bijvoorbeeld de ligging van de verblijfsrecreatieve functie ten opzichte van de bebouwde kom. Een ligging dichtbij of in stedelijk gebied/bebouwde kom biedt betere kansen voor bijvoorbeeld transformatie naar tijdelijk of permanent wonen ten opzichte van een ligging in het landelijk gebied. De nabijheid van voorzieningen speelt daarbij een grote rol.

#### *Kwaliteit van de locatie en de omgeving*

De parken en de camping zijn niet ingericht als woongebieden, conform de daarvoor geldende normen. De ontsluiting van het park zelf en op het park zijn een belangrijke factor in de veiligheid, zoals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Voor de transformatie naar permanent wonen, wordt een locatie getoetst aan diverse omgevingsaspecten. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van een te hoog geluidsniveau, geuroverlast of zaken die te maken hebben met externe veiligheid. Gezien het feit dat de recreatieverblijven niet gerealiseerd zijn als woonplekken, golden er ten tijde van de realisatie andere normen en hoefde er bij ontwikkelingen in de omgeving in beperkte mate rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de recreatieverblijven.

#### *Kwaliteit van de verblijven*

Voor permanente bewoning zijn er in Nederland regels gesteld waaraan een verblijf moet voldoen. Die regels gaan over veiligheid, gezondheid, milieu, bruikbaarheid en energiezuinigheid; deze zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Deze regels gelden niet voor vakantieverblijven omdat er voor recreatief verblijf andere normen zijn. Ook daar zullen de veiligheid en gezondheid van de gebruikers natuurlijk niet in gevaar mogen komen, maar voor een woonfunctie worden andere eisen gesteld aan de woon- en bouwtechnische kwaliteit van een verblijf. Als namelijk in een vakantieverblijf gewoond wordt, permanent of tijdelijk, zal het verblijf moeten voldoen aan het bouwbesluit voor wonen.





## Haalbaarheid

### *Eigendomssituatie*

De eigendomssituatie is een belangrijke factor in de haalbaarheid van een mogelijke transformatie. In het geval dat er één eigenaar is, zoals bij de hotels en pensions, is het eenvoudiger om tot een uitvoerbaar en gedragen plan te komen. In het geval dat er meerdere eigenaren zijn, wordt de situatie complexer en is ook het financiële plaatje minder eenvoudig rond te krijgen. Hoe complexer de situatie, hoe langzamer een transformatie te realiseren is.

### *Rol gemeente*

De lokale overheid is leidend in de transformatie van een recreatieverblijf. In samenwerking met parkeigenaren is de gemeente de trekker van de transformatie. Dat vraagt om een integrale benadering waarbij in de verschillende fases van de transformatie andere disciplines betrokken zullen zijn. Vanaf het begin zal wel helder moeten zijn wat de route is die de gemeente inzet en dat daarvoor binnen de eigen organisatie (ook politiek) draagvlak is. Het proces zal tijd, inspanning en geld gaan kosten; en ook in fases waarin de transformatie moeizaam verloopt, zal de gemeente haar rol moeten pakken.

## Conclusies transformatiemogelijkheden

De transformatiescans van de afzonderlijke parken, de camping en de hotels en pensions leveren een vergelijkbaar beeld op. Geen van de huidige recreatieverblijfslocaties is in de huidige vorm geschikt voor een transformatie naar een permanente woonfunctie. Wel zijn er geschikte locaties die met een tijdelijke functie een oplossing kunnen bieden en voorzien in de behoeften van huisvesting en wonen. Ook zijn er locaties die met een groeimodel wel een transformatie kunnen ondergaan naar wonen en/of tijdelijk wonen. De definitieve variant zullen eigenaar en gemeente samen uit moeten werken.

Ook zien we een aantal dilemma's. Zo strookt de wens van eigenaren niet in alle gevallen met de realiteit. Of is een situatie al lang gedoogd en wordt het lastig om nu in te zetten op een verandering. Ten slotte is bij het

uitwerken van mogelijke transformaties op park- en gebouwniveau nog aanvullend onderzoek nodig naar bijvoorbeeld veiligheid van opstallen.

De transformatiescans hebben de volgende inzichten opgeleverd die samen de onderbouwing vormen van bovenstaande conclusies.

#### *Permanent wonen*

De hotels en het pension kunnen, als iemand bereid is te investeren, getransformeerd worden naar wonen. Dit betreft namelijk kleinere aantallen en is eenvoudiger in te passen in de programma's en het verdienmodel is eenvoudiger rond te krijgen dan voor parken.

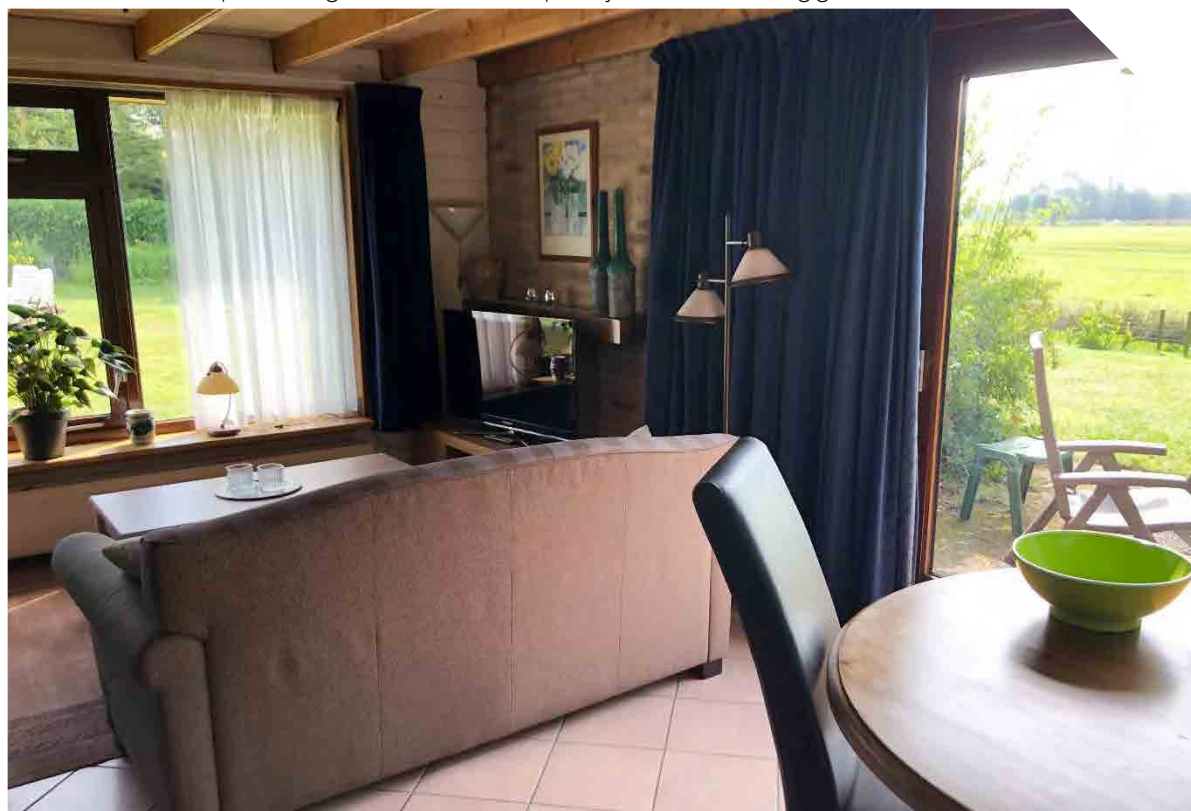
In twee gevallen, waar de parken in het dorp liggen, is het het onderzoeken waard of samen met de eigenaren tot een snelle transformatie gekomen kan worden. Die zal overigens inhouden dat bestaande opstallen gesloopt moeten worden en dat op het terrein nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Dat verdienmodel zou heel goed aantrekkelijk kunnen zijn voor de eigenaren. Deze transformatie naar permanent wonen biedt kansen. Voor de locaties die niet in de bebouwde kom liggen, is transformatie naar permanent wonen zeer waarschijnlijk niet aan de orde, gezien de ligging en de regelgeving vanuit de provincie op dat punt. Per locatie zal een politieke en ruimtelijke afweging plaats vinden.

#### *Tijdelijk wonen*

Voor een paar parken geldt dat de geschikte opstallen gebruikt kunnen worden voor het gebruik als tijdelijke woning. In totaal zal het voor beide regio's gaan om enkele locaties en tientallen opstallen die geschikt zijn. Voor de hotels en pensions zal een nader onderzoek nodig zijn naar de fysieke mogelijkheden voor het samenvoegen van kamers.

#### *Huisvesting buitenlandse werknemers*

De huisvesting van buitenlandse werknemers is mogelijk in de opstallen en verblijven die daarvoor geschikt zijn volgens de geldende normen. De vraag is aanwezig en de hotels/pensions en parken kunnen tijdelijk een antwoord vormen op die vraag, zoals dat nu in de praktijk ook al veelvuldig gebeurt.



# 3 Conclusies en opgaven

In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste conclusies van het vitaliteitsonderzoek en schetsen we de belangrijkste opgaven.

## 3.1 Algemene conclusies

Over het algemeen is de verblijfssector in de regio's Alkmaar en Westfriesland vitaal: het merendeel (70% van de accommodaties en 73% van de bedden) scoort zowel positief op het gebied van kwaliteit als op perspectief. Daarbinnen beschouwen we 14% als echte toppers in de verblijfsrecreatie, met 26% van de bedden. Hierbij komen we met name hotels tegen en enkele kampeer- en bungalowaccommodaties. Daarmee beschikken deze twee regio's over een gezonde basis.

18 accommodaties, met 9% van de bedden, worden ingedeeld in de categorie 'zorgenkindjes'. Voor hen wordt een onzekere toekomst voorzien; er zal hard gewerkt moeten worden om deze accommodaties weer vitaal te krijgen en als er geen actie ondernomen wordt, bestaat er een reële kans dat de zorgenkindjes afglijden naar de groep 'meervoudige problematiek'.

Er zijn ook 18 accommodaties, met 18% van de bedden, die vallen nu al vallen in de groep 'meervoudige problematiek'. Deze accommodaties scoren negatief op kwaliteit en op perspectief. In deze gevallen adviseren we om in te zetten op een (veelal complexe) transformatie van deze verblijfsaccommodaties naar andere functies. Veertien van deze accommodaties vielen binnen het onderzoek van Regio Alkmaar en Westfriesland. BugelHajema heeft deze veertien accommodaties onderworpen aan een transformatiescan en geeft handvatten voor de regio om aan de slag te gaan met de transformatieopgave.

## 3.2 De belangrijkste opgaven in beide regio's

Op basis van het onderzoek zien we een aantal belangrijke opgaven die zowel in Westfriesland als in de Regio Alkmaar spelen:

- Het aanjagen van ondernemerschap. Alhoewel de meeste ondernemers goed tot uitmuntend ondernemerschap vertonen, zien we ook veel parken en accommodaties waar onvoldoende wordt nagedacht over de toekomst, over doelgroepen en over veranderingen in de markt. Ook op het gebied van online marketing is er veel winst te behalen.
- Aandacht voor de dynamiek achter het uitponden van parken. We zien al dat een groot aantal accommodaties zijn uitgepond in beide regio's. Dat kan het, als het niet goed geregeld is, lastiger maken voor een ondernemer of Vereniging van Eigenaren om toezicht te blijven houden op het daadwerkelijke gebruik en het onderhoud. Bovendien kan het een belangrijk struikelblok zijn bij eventuele toekomstige herstructurering van parken. De vraag is in hoeverre bestaande afspraken verbeterd kunnen worden op deze punten en in hoeverre bij toekomstige uitpounding zo goed mogelijk hierover kan worden nagedacht en vastgelegd.
- Aandacht voor 'oneigenlijk gebruik'. Wat oneigenlijk gebruik is, kan verschillen per gemeente en is ook niet altijd even helder. In sommige gemeenten is het mogelijk om 365 dagen per jaar te recreëren, wat de scheidslijn met permanente bewoning of langdurig verblijf erg dun maakt. Tegelijkertijd zien we dat te veel niet-recreatief gebruik het toeristisch karakter van een verblijfsaccommodatie kan aantasten en er ergens een kantelpunt wordt bereikt. Handhaving en heldere afspraken zijn dan ook noodzakelijk.
- Handhaving op oneigenlijk gebruik is noodzakelijk. Het heeft echter alleen maar zin als er tegelijkertijd ook op de verblijfsaccommodatie een perspectief is op een recreatieve toekomst. Handhaving is vaak alleen zinvol in combinatie met de reikende hand, omdat de achterliggende problematiek aangepakt

dient te worden. In veel gevallen is de VvE of de ondernemer niet meer in staat de situatie nog ten goede te draaien.

- Omgang met druk vanuit de woningmarkt en tijdelijke huisvestingsopgaven. Het is belangrijk er bewust van te zijn dat de druk op de verblijfsrecreatieve sector om tijdelijk of zelfs permanent mensen op te vangen groot is, omdat zij elders in de regio te weinig mogelijkheden hebben. Dat maakt het ook verleidelijk voor parken of accommodaties om mensen (al dan niet tijdelijk) te huisvesten, omdat het in veel gevallen een goed verdienmodel kan zijn, dan wel voor de eigenaar van een park of hotel, dan wel voor de eigenaar van een individueel chalet of vakantiewoning. Zolang deze groepen niet elders gereguleerd kunnen worden gehuisvest, blijft de druk op de verblijfsrecreatieve sector hoog.
- Flexibiliteit in de ruimtelijke ordening. Om een vitale sector te houden, is het nodig dat ondernemers kunnen inspringen op de veranderende vraag vanuit de markt. Die markt verandert vaak snel en vraagt vaak om concepten die net wat anders zijn dan in de reguliere bestemmingsplannen wordt voorzien. Meer flexibele bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in de vorm van experimenteerruimte, kunnen ervoor zorgen dat ondernemers sneller kunnen inspringen op innovaties. Met experimenteerruimte krijgen ondernemers de mogelijkheid om onder voorwaarden een deel van het terrein 'vrij' in te richten. Met deze regeling in de verblijfsrecreatie is onder meer ervaring opgedaan in het Overijsselse Vechtdal.

### 3.3 Specifieke opgaven in Westfriesland

Op basis van het onderzoek zien we een aantal belangrijke opgaven in Westfriesland vooral naar voren komen, naast de algemene opgaven die we in paragraaf 3.2 al schetsten:

- De bezetting wordt als relatief laag beoordeeld door respondenten. We hebben accommodaties gevraagd om een cijfer te geven voor de bezetting van de accommodaties (tussen de 1 en de 10). In Westfriesland is het *gemiddelde* cijfer een 6,8 (in vergelijking: in de Regio Alkmaar is het gemiddelde cijfer een 8,2). Er is dus duidelijk nog een opgave om de gemiddelde bezettingsgraden te verhogen.
- Het verkrijgen van financiering. Maar liefst 50% van de accommodaties die financiering nodig hebben voor hun investeringen, vindt het moeilijk of zelfs zeer moeilijk om toegang te krijgen tot de financiering. Dit zorgt dat noodzakelijke investeringen soms achterblijven en wat de vitaliteitspositie van de accommodaties aantast.
- Veel overnames te verwachten. Maar liefst 13 van de 44 verblijfsaccommodaties zal naar verwachting van de eigenaren binnen 5 jaar worden verkocht. De helft van hen heeft weet nog niet of dat problemen zal gaan opleveren, de andere helft verwacht geen problemen. Al met al is het een flink aantal accommodaties dat naar verwachting overgenomen zal gaan worden. Dat kan een groot effect hebben op de vitaliteit van de sector, waarbij het vooral ook afhangt van de mogelijkheden en ideeën van de nieuwe eigenaren en natuurlijk de vraag of de overname daadwerkelijk gerealiseerd kan gaan worden en welke toekomstplannen de overnamekandidaten hebben.
- Veel uitbreidingsplannen. Maar liefst 41% van de verblijfsaccommodaties heeft aangegeven uitbreidingsplannen te hebben. Bij de meesten van hen (vooral bij de hotels) is dit ook daadwerkelijk mogelijk in het bestemmingsplan. 33% geeft aan dat dit nog niet geregeld is.

Westfriesland staat daarnaast voor een grotere opgave op het gebied van oneigenlijk gebruik dan Regio Alkmaar. Onder de door ons bezochte parken vinden zijn relatief veel parken zijn waar permanent gewoond wordt (41% van de kampeer- en bungalowparken) of verhuurd wordt aan buitenlandse werknemers of andere woningzoekenden (op 45% van alle accommodaties). Ook uitponding komt in Westfriesland veel meer voor (op 41% van de kampeer- en bungalowaccommodaties). In de regio worden echter al diverse concrete stappen genomen, waarvan de strategie ook voor de langere termijn geborgd is.



## 3.4 Specifieke opgaven in de Regio Alkmaar

Ook in de Regio Alkmaar komen een aantal belangrijke opgaven naar voren komen, alhoewel deze in het algemeen iets minder groot zijn dan in Westfriesland. De ligging aan en nabij de kust speelt hierbij in onze ogen een belangrijke rol. Maar liefst 82% van de verblijfsaccommodaties heeft een goede of uitstekende ligging (ten opzichte van 59% in Westfriesland) wat een groot en positief effect heeft op de vitaliteit. Toch spelen de opgaven die we in paragraaf 3.2 al schetsten wel degelijk een rol in de Regio Alkmaar en vragen deze dus om aandacht. Specifiek zien we nog enkele opvallendheden in de Regio Alkmaar:

- Verdienmodel van hotels verbreden. Bijna de helft van de hotels in de Regio Alkmaar heeft geen nevenverdiensten (zelfstandige horeca, vergaderfaciliteiten of verhuur van zalen). Dat maakt de hotels kwetsbaar voor een terugvallende markt vanwege minder gespreide risico's (in vergelijking met Westfriesland: daar geldt dat 28% geen nevenverdienste heeft naast het hotel).
- Het verkrijgen van financiering. Ook in de Regio Alkmaar is het voor een deel van de accommodaties, namelijk 25%, die financiering nodig hebben voor hun investeringen, lastig tot zeer lastig om toegang te krijgen tot de financiering. Dit zorgt dat noodzakelijke investeringen soms achterblijven en tast daarmee de vitaliteitspositie van de accommodaties aan.
- Ondernemers lopen vaker tegen problemen aan als het gaat om uitbreidingsplannen. Het blijkt voor ondernemers in de Regio Alkmaar lastiger om uit te breiden. 1/3<sup>e</sup> van de accommodaties heeft plannen voor uitbreiding, maar bij de helft van hen is dit nog niet geregeld in het bestemmingsplan.
- Belemmerende factoren. Ondernemers en beheerders ervaren meer belemmerende factoren bij in bedrijfsvoering in de Regio Alkmaar dan in Westfriesland. Vaak zijn de belemmerende factoren terug te voeren tot lokaal beleid, zo geven zij aan.

## 3.5 Inzoomen op de sectoren

We hebben in het onderzoek op de volgende sectoren nader ingezoomd: de kampeersector, bungalowsector, hotelsector en gemengde accommodaties. We geven de belangrijkste bevindingen hieronder weer.

### Kampeersector

De onderzochte campings (enkel recreatief bestemde campings vanaf 25 plekken) in dit onderzoek scoren zeer gemengd. Ze vallen voornamelijk bij de groep vitale accommodaties (tien accommodaties), maar er zijn ook drie toppers en drie campings met meervoudige problematiek. Dit zijn uitgeponde verblijfsaccommodaties waar grotendeels permanent gewoond wordt in stacaravans of ander oneigenlijk gebruik plaats vindt. Enkele zeer grote campings zijn erg succesvol en er zijn diverse campings die meer vraag dan aanbod krijgen. Verschillende ondernemers zijn voornemens om uit te breiden.

### Bungalowparken

De bungalowparken zijn, van alle deelsectoren, het minst vitaal. Het grootste gedeelte (18 van de 34 accommodaties) is vitaal. Maar er is ook een relatief grote groep met meervoudige problematiek. 10 accommodaties (18% van de bedden) is ingedeeld in deze groep. Voor deze accommodaties is een toeristische toekomst onwaarschijnlijk of zelfs onhaalbaar. Enkele bungalowparken functioneren momenteel als woonwijk, mede omdat sturing vanwege versnipperd eigendom lastig is en er geen ondernemer is die het park actief exploiteert. De marketing van veel bungalowparken is vaak onder de maat. Het is opvallend dat er recent veel campings omgevormd zijn tot bungalowparken en dat er nog enkele bungalowparken op deze manier bij zullen komen in de nabije toekomst.

## Hotels

Hotels scoren (veel) beter dan de campings en bungalowparken. 85% van de hotelcapaciteit is ingeschaald in de vitale segmenten. Acht accommodaties zijn als zorgenkindje getypeerd en drie hotels vallen in het segment 'meervoudige problematiek'. De ligging en het ondernemerschap blijken erg bepalend te zijn voor de vitaliteitspositie. Veel hotels maken geen keuze voor een doelgroep en stellen zich erg afhankelijk op van boekingsites.



## Gemengde accommodaties

Deze categorie bevat zeven accommodaties die meerdere functies aanbieden, het zijn vooral combinaties campings/bungalowparken of camping/hotel of pension-accommodatie. Eén accommodatie is een topper, drie bevinden zich in de groep vitale accommodaties, één is een zorgenkindje en twee vallen onder de accommodaties met meervoudige problematiek. Deze twee vertegenwoordigen samen maar liefst 64% van de bedden in de groep 'gemengde accommodaties'.

# 4 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we aanbevelingen op basis van het onderzoek. Deze aanbevelingen kunnen de basis vormen voor het werk van de 'kwartiermaker' die aan de slag gaat om te komen tot een gezamenlijk programma in de regio's

## 4.1 Inleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord wil, samen met (samenwerkende) gemeenten en provincie, komen tot een programma om de ambitie 'de meest vitale verblijfsrecreatie regio van Nederland' te worden. Dit vergt een integrale en regionale aanpak waarbij gezamenlijke (sub)doelen nagestreefd worden. De zoektocht naar hoe daar invulling aan te geven en op welk schaalniveau het beste kan worden samengewerkt is nog in volle gang. In dit hoofdstuk doen wij aanbevelingen om de vitaliteit te verbeteren van de sector.

## 4.2 Het omarmen van gezamenlijke doelen

Het erkennen van de gezamenlijke opgave is van belang. Belangrijk is dat er naar een gezamenlijk hoofddoel gestreefd wordt. We hebben in de loop van het onderzoekstraject ervaren dat de energie vooral op het niveau van de bestuurlijke regio's lijkt te liggen om de problematiek aan te pakken, maar dat wel zoveel mogelijk geprofiteerd kan worden van elkaars kennis en kunde (over de bestuurlijke regio's heen). Het integraal werken is daarbij nodig. Dit om ervoor te zorgen dat acties effectief en efficiënt ingezet kunnen worden én om te voorkomen dat problematiek in de ene gemeente zich verplaatst naar een andere gemeente omdat de onderliggende problemen niet opgelost worden.

In de visie op verblijfsrecreatie, die in 2017 opgesteld werd voor Noord-Holland Noord, werd met betrekking tot vitaliteit van de verblijfsaccommodaties het volgende hoofddoel geschetst:

*"In 2030 is NHN de meest vitale verblijfsregio van Nederland. De kopgroep van excellente ondernemingen en de diversiteit van het aanbod is vergroot. Nieuwe verblijfsinitiatieven zijn onderscheidend en gericht op toeristisch-recreatieve markten. En er is nieuwe waarde gegeven aan niet-vitaal aanbod."*

Om daar te komen, is het noodzakelijk om in te zetten op:

- Het vergroten van het aandeel 'toppers' en 'vitale accommodaties';
- Het verminderen van het aandeel 'zorgenkindjes' en tegelijkertijd het voorkomen van het afglijden van 'zorgenkindjes' naar de groep accommodaties met meervoudige problematiek.
- Het aandeel accommodaties waar meervoudige problematiek speelt tot het minimum te reduceren. Daarvoor is het nodig om accommodaties in deze groep 'uit de markt te nemen' door zorgvuldige transformatie naar een nieuwe functie zoals bijvoorbeeld tijdelijk wonen, buitenlandse werknemershuisvesting, permanent wonen of teruggeven aan de natuur. Dit zal in sommige gevallen niet zonder tijdelijke functieverandering mogelijk zijn. Ideaal zou zijn om het aantal verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek tot 0 te reduceren, dat is echter, gezien de complexiteit van de opgave die er ligt, bijna onhaalbaar in onze ogen.

Wij adviseren om de volgende doelstellingen te hanteren voor 2030 per vitaliteitssegment:

**Tabel 3.1: Doelen voor 2030, Regio Noord-Holland Noord in % accommodaties**

Segment	Status 2019 (0-meting)	Doel voor 2030
'Toppers' en 'Vitale accommodaties'	50%	75%
'Zorgenkindjes' <sup>2</sup>	39%	20%
'Meervoudige problematiek'	11%	5%

*Eventueel kunnen deze doelen worden vertaald naar doelen op het niveau van de bestuurlijke regio's. Of dat wenselijk is, kan het beste worden bepaald in het vervolg na deze studie, omdat het belangrijk is dat een 'kwartiermaker' aan de slag gaat met het inventariseren van het draagvlak en ervaren urgentie. Het schaalniveau waar het beste op kan worden samengewerkt zal onderdeel moeten zijn van het werk van deze 'kwartiermaker'.*

## 4.3 Strategie

Om te komen tot een vitale sector is het belangrijk om succesfactoren en belemmerende factoren voor de verblijfsrecreatie in kaart te hebben waarop een strategie te enten is. Het vitaliteitsonderzoek geeft inzicht in die succesfactoren en belemmerende factoren. De strategie die hierbij past geven we eerst weer per vitaliteitssegment. Omdat het ondersteunen van Toppers en Vitale accommodaties in de meeste gevallen eenzelfde strategie vraagt, zijn zij in één groep verenigd. Wij adviseren, op basis van ons onderzoek en in de lijn van de visie op verblijfsrecreatie uit 2017, de volgende strategieën:

**Tabel 3.2: Strategieën per groep**

Groep	Belangrijkste strategieën
<b>Toppers en Vitale accommodaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliteren van ondernemerschap, via faciliteren van innovaties en eventuele uitbreidingsplannen.</li> <li>Stimuleren van ondernemerschap (via coaching, kennis, het voorhouden van een spiegel).</li> </ul>
<b>Zorgenkindjes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkomen van verdere achteruitgang. In sommige (complexe) gevallen een aanpak op maat (de 1-park-1-plan-gedachte). Handhaving is enkel zinvol in combinatie met de reikende hand, omdat de achterliggende problematiek aangepakt dient te worden. In enkele gevallen zal mogelijk toch transformatie de enige oplossing zijn.</li> <li>Het opschuiven van 'zorgenkindjes' naar 'vitale accommodaties' in het vitaliteitsmodel door ondernemerschap te stimuleren en faciliteren van innovaties en eventuele uitbreidingsplannen.</li> </ul>
<b>Meervoudige problematiek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zorgvuldige transformatie naar nieuwe <i>gereguleerde</i> functies, zoals opvang buitenlandse werknemers of tijdelijke huisvesting van andere groepen. In sommige gevallen zal een tijdelijke functie een mogelijkheid bieden om een accommodatie volledig te herstructureren.</li> </ul>

<sup>2</sup> Dit betreft de groepen 'toppers van toen' en 'vergeane glorie' in de terminologie van ZKA en de visie verblijfsrecreatie.



Daarnaast dient de strategie een aantal overkoepelende elementen te bevatten:

1. *Omgang met druk die vanuit andere behoeftes op de verblijfsrecreatie gelegd wordt*

Veel verblijfsaccommodaties krijgen te maken met mensen die tijdelijk huisvesting zoeken die ze elders lastig kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om buitenlandse werknemers, maar ook mensen die tijdelijk een woning zoeken in het kader van een scheiding of verbouwing, of mensen die om andere redenen nergens anders terecht kunnen. Op relatief veel van de accommodaties in het onderzoek zien we dat deze mensen ook een plek kunnen krijgen, wat ten koste kan gaan van het toeristisch karakter van een park of bedrijf. Met name deze opgave vraagt om een integrale aanpak, omdat woningnood ten grondslag ligt aan deze opgave en bij het bieden van een oplossing inzet noodzakelijk is vanuit ruimtelijke ordening en het sociaal domein. Onderdeel van dit vraagstuk is ook hoe om te gaan met de 'bewoners' van huidige parken, als zij daar niet meer mogen verblijven.

2. *Afstemming tussen de verblijfsrecreatie en lokaal beleid waar nodig beter vormgeven en regionaal afstemmen*

Uit het onderzoek blijkt dat binnen alle vitaliteitssegmenten veel ondernemers en eigenaren aangeven dat zij tegen opgaven aanlopen die te maken hebben met het lokale beleid. Voor de toppers en vitale accommodaties ligt die behoefte in afstemming rondom uitbreidingen of herstructurering bijvoorbeeld, of regelgeving rondom veiligheid, bij de accommodaties met meervoudige problematiek is er bijvoorbeeld behoefte aan overleg over de toekomst en inzet van instrumenten als handhaving.

3. *Afstemming over uitgangspunten voor nieuwe verblijfsaccommodaties en uitbreidingen*

Bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingsplannen is het wenselijk om afspraken over of bedrijfsmatige exploitatie geborgd kan worden, zodat het risico op ander gebruik dan beoogd verkleind wordt, en de kans op toeristisch perspectief op lange termijn vergroot. Ook uitponding als financieringsmodel voor veel nieuwe ontwikkelingen is een complex punt van aandacht: in veel gevallen immers nodig om de ontwikkeling te kunnen financieren, indien niet goed geregeld een mogelijk probleem voor de toekomst (bijvoorbeeld bij toekomstige herstructurering, maar ook bij mogelijke onderhoudsproblemen of toekomstig oneigenlijk gebruik).

Belangrijk is om te beseffen dat deze elementen in alle deelregio's van Noord-Holland Noord spelen.



## 4.4 Vervolgstappen: kwartiermakerschap

De regio Noord-Holland Noord wil naar aanleiding van de vitaliteitsonderzoeken in de regio een 'kwartiermaker' aanstellen die aan de slag gaat met een integraal en regionaal programma Vitale Verblijfsrecreatie Holland boven Amsterdam. Dit programma moet de basis vormen voor de daadwerkelijke uitvoering.

De nadruk binnen de taken van de 'kwartiermaker' zou in eerste instantie vooral moeten liggen op het verkrijgen van **draagvlak** en inzicht in **urgentie** bij de verschillende stakeholders. Tijdens een werkatelier voor gemeenteambtenaren in februari 2020, dat bedoeld was om de uitkomsten van de vitaliteitsonderzoeken te bespreken en te duiden, was de opkomst helaas laag. Daarnaast bleek dat een gezamenlijke inzet en gezamenlijke programmering voor veel gemeenten niet eens zo vanzelfsprekend is. Dat maakt de zoektocht naar draagvlak en urgentie, maar vooral ook wat gemeenten nodig hebben op dit moment, actueel.

In de rol als 'kwartiermaker' is het vooral belangrijk om:

- Te agenderen: bij veel ambtenaren en bestuurders is het belang van het thema en de samenhang in de aanpak nog niet helder.
- Te concretiseren: wat gaan we nu exact doen?
- Te programmeren: in de tijd zetten in samenhang
- Te borgen: wie is verantwoordelijkheid en wie houdt sturing?
- Slim te opereren: het is belangrijk te verbinden wat er al gebeurt en tegelijkertijd gebruik te maken van alles wat er al 'op de plank' aan informatie ligt.
- Het vaststellen van het schaalniveau waarop het beste met elkaar samengewerkt kan gaan worden.

Daarmee zal waarschijnlijk niet zozeer de inhoud 'spannend' (het op papier krijgen van een samenhangend programma), maar vooral de weg daar naar toe (waar zit energie, draagvlak en urgentie in de regio) en de manier waarop dit georganiseerd kan worden (governance)? Het is van belang daar bij een link te leggen met de landelijke actie-agenda, zodat aansluiting, waar nuttig, geborgd is. Het integrale karakter van het vraagstuk is ook in de uitvoering van het grootste belang: economie, wonen, ruimtelijke ordening, het sociaal domein; alle vier zijn ze even belangrijk.



