

Advies aan de gemeenteraad

Postregistratienummer	 18.0008839
------------------------------	--

Raadsvergadering: 20 september 2018

Agendapunt: 10

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling
Spanbroekerweg 231a te Spanbroek'

Behandeld door/in Commissie Ruimte

Datum 31 juli 2018

Sector Grondgebiedzaken

Beslispunten

1. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling Spanbroekerweg 231a te Spanbroek' met planidentificatienummer NI.IMRO.0432BPSpanbroekerweg 231-VG01 en GBKN-ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor bovengenoemd bestemmingsplan vast te stellen;
3. in te stemmen met de voor dit bestemmingsplan afgesloten exploitatieovereenkomst van 5 juli 2018.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling Spanbroekerweg 231A te Spanbroek' (hierna: het bestemmingsplan) heeft vanaf 29 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over dit ontwerp ingediende. Dit bestemmingsplan, dat voorziet de realisering van nieuwe woningen door nieuwbouw en functiewijziging op de locatie Spanbroekerweg 231a in Spanbroek, kan nu door uw raad worden vastgesteld.

Beoogd effect

Vaststelling van een nieuw juridisch planologisch kader voor de betreffende locatie waarmee de transformatie naar een woonfunctie mogelijk wordt.

Argumenten

Achtergrond en opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Spanbroekerweg 231a en 237. Dit plangebied heeft op grond van het (nu nog) geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' een agrarische en bedrijfsbestemming. Woongebruik (anders dan wonen in een bedrijfswoning) is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

Ter plaatse is echter geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig en de agrarische opstallen zijn in onbruik geraakt. In 2017 is bij de gemeente het verzoek ingediend om op deze locatie drie woningen te mogen bouwen en het gebruik van de twee bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. De drie nieuw te bouwen woningen worden daarbij gerealiseerd ter vervanging van de oude agrarische bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. In totaal gaat het dus om een woonontwikkeling van vijf burgerwoningen.

In de gemeentelijke structuurvisie Opmeer 2025 is aangegeven dat in de lintbebouwing kleinschalige initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering door (onder meer) het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk zijn. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Deze laatste regeling komt er op neer dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouw-ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Per saldo moet er sprake zijn van afname van de bebouwing.

Over deze ontwikkeling is met provincie overleg gevoerd over de toepasbaarheid van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Door de provincie is op 19 april 2017 aangegeven dat de woonontwikkeling voldoet aan de van deze regeling.

De in het bestemmingsplan voorziene bestemmingswijzing van 'agrarisch' en 'bedrijf' naar 'wonen' strookt aldus met het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Ter borging van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing aan bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Dit plan voorziet in een aantal maatregelen in de vorm van (onder meer) het realiseren van a) een kavelstructuur parallel aan het landschap b) erfafscheidingen en c) oppervlakte water. Dit beeldkwaliteitsplan is als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De door de provincie in het kader van de toetsing van de woningbouw aan de ruimte-voor-ruimte regeling over het behoud van het open weide gebied achter de woonpercelen is in het beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan verwerkt.

Procedure

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan vanaf 25 januari 2018 zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Eerder is door de initiatiefnemer zelf op 12 juli 2017 een inloopavond georganiseerd.

Gelijktijdig met deze inspraakprocedure is over het bestemmingsplan vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. Door enkele instanties is gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Deze opmerkingen hebben geleid tot een paar aanpassingen en aanvullingen in het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Een overzicht van de in tijdens het voorleg ingediende reacties en de verwerking daarvan is opgenomen in paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 29 maart tot en 9 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er zienswijzen over het ontwerp worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Uit het voor het bestemmingsplan verrichte geluidsonderzoek kwam verder naar voren dat voor één van de nieuwe woningen op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een hogere waarde voor de toelaatbare geluidsbelasting moet worden vastgesteld. Het ontwerp van dit (door burgemeester en wethouders te nemen besluit) heeft vanaf 8 juni 2018 voor zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen. Ook tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2018 het besluit genomen tot vaststelling van een hogere waarde voor deze woningen.

Voor deze woonontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. De kennisgeving over het sluiten van deze overeenkomst is op 11 juli 2018 gedaan. Vanwege de afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst is het niet nodig om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De voorbereidende procedures voor het bestemmingsplan zijn afgerond. Er is geen reden om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling Spanbroekerweg 231a te Spanbroek' kan daarom ongewijzigd door uw raad worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Voor het bestemmingsplan is inspraak verleend en er is door de initiatiefnemer zelf een inloopavond georganiseerd. Daarnaast is aan een ieder de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Dit laatste geldt ook voor de vaststelling van de hogere geluidswaarden.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Door de afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke kosten afgedekt.

Uitvoering

Het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken in de raadscommissie Ruimte op 4 september 2018. In de raadsvergadering van 20 september 2018 kan door uw raad een besluit over vaststelling van het bestemmingsplan worden genomen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig met het besluit van burgemeester en wethouders over het vaststellen van een hogere grenswaarde op grond van de Wgh bekend gemaakt. Na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan met het hogere grenswaardebesluit (opnieuw) voor zes weken ter inzage en geldt een beroepsmogelijkheid.

Communicatie

- ☐ dit voorstel is afgestemd met de afdeling communicatie.
☒ dit voorstel behoeft geen communicatie.

Bijlagen digitaal en in raadsleeskamer

1. ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling Spanbroekerweg 231a te Spanbroek'
2. anterieure exploitatieovereenkomst van 5 juli 2018

Burgemeester en wethouders gemeente Opmeer

Datum: 31 juli 2018

Naam: E. Fijma



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 juli 2018;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimteregeling Spanbroekerweg 231a te Spanbroek' met planidentificatienummer NI.IMRO.0432BPSpanbroekerwg 231-VG01 en GBKN-ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor bovengenoemd bestemmingsplan vast te stellen;
3. in te stemmen met de voor dit bestemmingsplan afgesloten exploitatieovereenkomst van 5 juli 2018.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 september 2018.

voorzitter
G.J.A.M. Nijpels



griffier
M. Versteeg



