



Wijzigingsplan Spanbroekerweg 222 en 222a Spanbroek artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Kenmerk: 19.0008205

Datum: 24 oktober 2019

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0432. Spanbroekerweg 222-VA01

Wijzigingsplan 'Spanbroekerweg 222 en 222a Spanbroek'

Burgemeester en wethouders hebben van bureau Oly advies namens [REDACTED] een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening ontvangen. Het wijzigingsplan voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing (ligboxenstal en schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 1.055 m2) op het perceel Spanbroekerweg 222 te Spanbroek ter compensatie één extra vrijstaande reguliere woning te realiseren met toepassing van de 'Ruimte voor ruimte' regeling. Tevens het verzoek om de twee bijbehorende bestaande bedrijfswoningen op de percelen Spanbroekerweg 222 en 222a te wijzigen naar burgerwoningen.

Overwegingen wijzigingsprocedure

De aanvraag voldoet aan de criteria die gelden voor de 'Ruimte voor ruimte' regeling.

De voormalige agrarische percelen Spanbroekerweg 222 (hoofperceel met bedrijfsgebouwen en 1^e bedrijfswoning) en 222a (aan het hoofperceel gekoppelde 2^e bedrijfswoning) te Spanbroek maken deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014' en hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het realiseren van een extra reguliere woning naast de twee bestaande bedrijfswoningen op deze locatie is binnen deze bestemming niet mogelijk.

In het bestemmingsplan zelf is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 43.5) een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' t.b.v. één of meerdere woningen conform de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2015', behorende bij de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie'. Door de provincie zijn voor de toepassing van deze regeling nadere regels vastgesteld in de vorm van de "Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015". Deze regeling is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door sloop van storende bebouwing en functies. Om te kunnen bepalen of bebouwing storend is

kan er op vier verschillende invalshoeken naar de locatie worden gekeken, te weten cultuurhistorie, beeld van de locatie, functie van de locatie en beleid en planvorming. Elk niveau kan aanknopingspunten bieden om een locatie als storend te bestempelen. De aanvrager heeft een wijzigingsplan aangedragen dat ingaat op de genoemde invalshoeken. Hieruit wordt geconcludeerd dat er ruimtelijke winst behaald kan worden (verbetering openheid, landschappelijke kwaliteit en doorzichten vanaf de Spanbroekerweg).

Deze aanvraag is voorgelegd aan het expertteam van de provincie waarbij het volgende is geconstateerd:

De bestaande situatie geeft voldoende aanleiding om de bestaande bebouwing (buiten de stolp) als storend aan te merken. De bebouwing is niet vervallen (één van de argumenten voor storendheid), maar de bestaande ligboxenstal ligt dwars op het erf en is daarmee niet passend in het landschap. De stal past niet in de cultuurhistorische context van het landschap, waarbij de stolpenstructuur in het bebouwingslint dominant is. Daarnaast werkt de configuratie van het perceel verstorend op de omgeving; de stal staat niet achter de stolp, maar ernaast en blokkeert daarmee de zichtlijnen naar het achterliggende landschap. De nieuwe situatie biedt veel meer ruimtelijke kwaliteit dan de bestaande, met name ook omdat er één extra woning wordt teruggebouwd. De erfinrichting rond de stolp is logischer en er ontstaan meer zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Overigens is het taxatierapport ook beoordeeld aan de hand van daarvoor geldende referenties. Daarbij kan de conclusie getrokken worden dat de gehanteerde uitgangspunten in lijn liggen met de uitgangspunten van genoemde geldende referenties, de waardering is daardoor goed te onderbouwen. De winst over het project dient niet hoger te zijn dan 5% om aan genoemde regeling te kunnen voldoen. Deze wordt berekend op 1,3%. De exploitatieberekening voldoet op grond hiervan aan de regeling. Een aanvullend argument om medewerking te verlenen is dat een groot areaal asbest hiermee verdwijnt. Resumerend kan geconcludeerd worden dat de huidige situatie als ruimtelijk storend beoordeeld kan worden, de exploitatieopzet akkoord is en er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het expertteam heeft op basis hiervan geadviseerd akkoord te gaan met dit plan.

Beleidsnotitie 'Functieverandering van Agrarisch naar Wonen'.

Aanvrager heeft de woonkavels gesitueerd conform de gemeentelijke Beleidsnotitie 'Functieverandering van Agrarisch naar Wonen' en de genoemde wijzigingsbevoegd. Bij de bepaling van de contouren van de woonpercelen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke bestaande randen van het perceel, zoals de weg (Spanbroekerweg), waterlopen en groen aan de voorzijde en de kadastrale zijdelingse perceelgrenzen.

De aanvraag is volledig ingediend en past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De aanvraag is verder voorzien van een wijzigingsplan met een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en de aspecten Wet archeologische monumentenzorg, Wet Natuurbescherming, Wet geluidshinder, bodemkwaliteit, waterhuishouding, Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), landschappelijke inpassing,

luchtkwaliteit, maatschappelijke/ economische uitvoerbaarheid en externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is en aan de formele vereisten wordt voldaan.

Er zijn geen negatieve reacties van de overleginstanties ontvangen.

Ter voorbereiding van een wijzigingsprocedure dient er een afweging te worden gemaakt of er vooroverleg nodig is met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en de provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening ter behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Gezien de wijzigingsaanvraag op grond van het provinciaal beleid buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is gelegen is de aanvraag bij de provincie Noord-Holland ingediend. Omdat met dit wijzigingsplan voldaan kan worden aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan, de provinciale beleidsdoelstellingen en de provinciale 'Ruimte voor Ruimte' regeling, heeft de provincie positief gereageerd. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is tevens gevraagd om een reactie over het wijzigingsplan in verband met eventuele waterhuishoudkundige belangen. Gezien er sprake is van een positieve invloed op de waterhuishouding, daar er sprake is van een afname van erfverharding, is door HHNK positief gereageerd op dit plan. Vooroverleg met de andere hierboven genoemde instanties kan achterwege blijven, gezien dit plan geen belangen van deze instanties treft.

Opgenomen voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan

Onder artikel 3 (bouwen nieuwe woning) van de wijzigingsregels is een 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' opgenomen met de vermelding dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning slechts verleend wordt zodra vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt (artikel 3).

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken worden niet beperkt.

Afstandsnormen Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG

De aanvraag is getoetst aan de handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (maart 2009). Het gebied mag worden gerangschikt als gemengd gebied. In de nabijheid van het plan bevinden zich de volgende bedrijven. Ten noordwesten van het plangebied is aan de Spanbroekerweg 227 een akkerbouwbedrijf of een bestaand veehouderijbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Het betreft hier een voormalig melkrundveehouderij en tulpenkwekerij. De tulpenkwekerij behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Het bedrijf ligt op meer dan 40 meter afstand tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning. Tevens is er voldoende afstand tussen het plangebied en de stallen (25 meter) en het emissiepunt (50 meter). De nieuw te bouwen woning bevindt zich op grotere afstand dan het plangebied. De afstanden tussen de woningen uit het plangebied en de bedrijfsmogelijkheden van Spanbroekerweg 227 zijn daarmee voldoende.

Uitgevoerde geluidsrapportage

In een uitgevoerde geluidsrapportage is de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï van 51 dB bepaald voor het maatgevende jaar 2019. De berekende gevelbelasting voldoet daarmee niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar blijft binnen de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen. Door ons is onderzocht of er maatregelen te treffen zijn die een reductie van de geluidbelasting tot gevolg hebben. Achtereenvolgens hebben we onderzoek gedaan naar: stedenbouwkundige maatregelen, bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en ten slotte naar maatregelen bij de ontvanger. Eén van de toegepaste maatregelen is dat de nieuwe woning op een grotere afstand van de weg wordt gerealiseerd maar nog wel uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is (aan te houden rooilijn t.o.v. de aangrenzende woningen). De toepassing van maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluid reducerende wegdekverharding) stuit op overwegende bezwaren van financiële aard (doelmatigheid). Gezien de hiermee gepaard gaande kosten is dit in het kader van onderhavig planvoornemen niet reëel. Ten aanzien van de geluid beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied kan gesteld worden dat dit niet past binnen de omgeving en daarmee stedenbouwkundig niet gewenst is. Voorgesteld wordt om t.b.v. de nieuwe woning de berekende gevelbelasting voor wegverkeerslawaaï van 51 dB met een hogere waarde procedure vast te leggen. Bij toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient naar aanleiding van het besluit hogere waarden extra geluidsisolerende maatregelen te worden getroffen op grond van het Bouwbesluit.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiervan is in dit geval sprake. Verhaal van kosten voor grondexploitatie en planschade wordt gewaarborgd door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten).

Van het voornemen tot gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van onderhavige plan, is op 7 augustus 2019 openbare kennisgeving gedaan in het Westfries weekblad en de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid dat een ieder gedurende de inzage termijn zijn/haar zienswijze, zowel mondeling als schriftelijk, naar voren kan brengen bij het college. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het onderhavige project past in het gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn geen wezenlijke belangen geschaad met een verwezenlijking van het in de aanvraag en hiervoor omschreven plan.

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Besluiten

Het wijzigingsplan met (incl. plankkaart, planregels, toelichting en bijbehorende bijlagen) met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, teneinde de de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming onder de volgende voorwaarden:

- a. alle agrarische bedrijfsgebouwen en erfverhardingen worden gesaneerd en de agrarische functie wordt volledig beëindigd;
- b. één extra vrijstaande woning binnen het bouwvlak toe te staan naast de twee bestaande woningen;
- c. voor de nieuw te realiseren woning een hogere grenswaarde Wet geluidhinder van 51 dB vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai;
- d. ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening wordt ondertekend met de initiatiefnemers.

Opmeer,

Namens burgemeester en wethouders



Hoofd afdeling Ruimte & Ondernemen

S.D. Lanson

