



VASTSTELLINGSBESLUIT

Wijzigingsplan Van Roozendaalstraat 13-15 – Spanbroek, artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Kenmerk: Wijzigingsplan 'De Drie Hofjes'

Datum: 12 juli 2022

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0432.WPDeDrieHofjes-VA01

Burgemeester en wethouders hebben een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening ontvangen. Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming van perceel Van Roozendaalstraat 13-15 Spanbroek van bedrijven naar wonen.

Het wijzigingsplan voorziet in realisatie van ca. 51 woningen met toebehoren, wegen en groen. De basis opzet qua woontypologie is als volgt:

- 16 beneden/boven woningen;
- 17 rijwoningen;
- 7 patiowoningen;
- 10 twee-onder-een-kap woningen;
- 1 vrijstaande woning.

De gronden waarop de ontwikkeling zal worden uitgevoerd vallen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herziening Hoogwoud, Opmeer Spanbroek 2017". De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "bedrijventerrein" met de functie aanduiding bedrijven tot en met categorie 3.2., met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone dijk' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.

Overwegingen wijzigingsprocedure

De aanvraag voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 11 lid 6 van het bestemmingsplan.

In de huidige situatie is er sprake van een bedrijventerrein in een gebied met overwegende woonfuncties. Door die activiteiten en hun verkeer aantrekkende werking leveren ze hinder op voor omwonenden en passen ze niet in de stedenbouwkundige structuur. Bedrijven van deze omvang passen beter op een bedrijventerrein. Bij een verplaatsing of anderszins is herstructurering van deze locaties naar woningbouw een logische stap.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Het gebruik als 'Wonen' past daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de watersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in onder andere een woonfunctie, al dan niet in combinatie met verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen en water, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- b. indien er sprake is van woningbouw er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. indien er sprake is van woningbouw, de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's, alsmede de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- e. indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, in de toelichting van het wijzigingsplan wordt voorzien in een beschrijving van de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling en in voorkomend geval, in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wijzigingsplan

In het wijzigingsplan "De Drie Hofjes" (NL.IMRO.0432.WPDeDrieHofjes-VA01) is in de diverse paragrafen toegelicht en onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hiernaar wordt verwezen.

Ter inzage legging

Het ontwerp wijzigingsplan is gepubliceerd in De Kogge en het Gemeenteblad en heeft vanaf 12 mei tot en met 23 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er op 20 mei 2022 één zienswijzen ingediend, welke is ingetrokken op 17 juni 2022.

Zienswijzen

Op 20 mei 2022 is er een zienswijzen ontvangen van de bewoners van de Waterkant. Kort samengevat willen zij graag dat de toezeggingen, die aan hun zijn gedaan door de projectontwikkelaar in het voortraject, wordt opgenomen in het definitieve wijzigingsplan.

Toelichting zienswijzen

Naar aanleiding van de inloopavond van 4 november 2021 is het oorspronkelijke plan gewijzigd, in die zin dat er achter de woningen aan de Waterkant nu patiowoningen zijn gesitueerd in plaats van (de eerder opgenomen) boven- en beneden woningen. Dit vanwege de privacy en inkijk in de achtertuinen. Deze woningen hebben een laag gedeelte direct aan de achtertuinen en een hoger hoofdgebouw, zoals ook verbeeld door de ontwikkelaar in een 3D weergave van het stedenbouwkundig plan d.d. 14 januari 2022. Zij zien graag dat deze toezegging expliciet wordt opgenomen op de verbeelding behorend bij het wijzigingsplan. Dit kan door op de verbeelding het bouwvlak voor de patiowoningen in 2 delen te splitsen, waarbij aan 1 deel een maximale hoogte wordt toegekend van 7 meter (hoofdgebouw) en een het 2e deel een maximale hoogte wordt toegekend van 3/3.5 meter (1 woonlaag) grenzend aan de achtertuinen.

Reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar enerzijds gezocht naar de maximale flexibiliteit (binnen de geldende regelgeving) gemakshalve is binnen het bouwvlak overal 7 meter hoogte opgenomen. Het stedenbouwkundig ontwerp van 14 januari 2022 is hetgeen gerealiseerd gaat worden en zo ook is toegezegd aan de omwonenden. Derhalve heeft de ontwikkelaar aangegeven en toegezegd aan de indieners van de zienswijzen om de verbeelding van het wijzigingsplan, conform de gemaakte afspraken aan te passen. Waarbij het voorste gedeelte van het bouwvlak een bouwhoogte heeft van 7 meter en het achterste gedeelte een bouwhoogte krijgt van 3.5 meter. Hetgeen aansluit op het stedenbouwkundig ontwerp.

Intrekken zienswijzen

Bij mail van 17 juni 2022 hebben de indieners van de zienswijzen aangegeven met deze toezegging, en om de procedure niet onnodig lang te maken de zienswijzen in te trekken.

Gewijzigde vaststelling

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld het wijzigingsplan, voor wat betreft de verbeelding ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Het bouwvlak voor de patiowoningen wordt op de verbeelding in 2 delen gesplitst, waarbij aan 1 deel een maximale hoogte wordt toegekend van 7 meter (hoofdgebouw) en een het 2e deel een maximale hoogte wordt toegekend van 3/3.5 meter (1 woonlaag) grenzend aan de achtertuinen van de Waterkant.

Kostenverhaal/planschade

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). Deze exploitatieovereenkomst/antérieure overeenkomst is op 7 juli 2022 met de initiatiefnemer gesloten. De zakelijke strekking van de afgesloten overeenkomst is zal in huis-aan-huisblad De Kogge worden gepubliceerd.

Tot slot

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 De Drie Hofjes, met plan identificatienummer NL.IMRO.0432.WPDeDrieHofjes-VA01 met (incl. plankaart, planregels, toelichting en bijbehorende bijlagen) met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen, teneinde de bedrijvenbestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen" onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt beëindigd;
- b. Voldaan wordt aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 11 lid 6 van de regels van het bestemmingsplan;
- c. ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening is ondertekend met de initiatiefnemer.

Opmeer, 12 juli 2022

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

de heer E.J.F.M. Kerssemakers
loco-gemeentesecretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester