

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opmeer
Postbus 199
1715 ZK OPMEER

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J. Gijtenbeek

BEL/RO

Doorkiesnummer (023) 514

gijtenbeekj@noord-holland.nl

17.0005121

1 | 3

Betreft: beoordeling storendheid Expertteam Ruimte voor Ruimte
Spanbroekerweg 231a, te Opmeer

Verzenddatum

19 APR 2017

Kenmerk

134192/940122

Geacht college,

In uw mail d.d. 23 december 2016 wordt het expertteam gevraagd een (definitieve) reactie te geven op de Ruimte voor Ruimte aanvraag voor de locatie Spanbroekerweg 231a, te Opmeer.

Uw kenmerk

Een Ruimte voor Ruimte aanvraag dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sprake is van storende bestaande bebouwing en dat het plan zorgt voor een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing. Daarnaast mag er maximaal 5% winst worden gemaakt in de exploitatieopzet.

Gelet op de provinciale belangen, zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening), komen wij tot de volgende beoordeling.

Beoordeling

Storendheid

In 2012 is reeds door ons aangegeven dat het hier gaat om storende bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De opzet is passend binnen het agrarische lint. Alleen de in het beeldkwaliteitsplan onder punt 8 (Open gebied, met nader te bepalen invulling, bijvoorbeeld paardenwei, paardenbak of volkstuin) opgenomen bepaling vinden wij bezwaarlijk.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Een nader te bepalen invulling geeft geen zicht op het eindresultaat en de ruimtelijke kwaliteit is daarmee niet geborgd. De voorbeelden die worden aangedragen zijn niet conform ons beleid. Het bebouwde oppervlak mag dan wel terug gaan naar drie woningen, maar door bijna het hele gebied te verkavelen met tuinen en/of een paardenbak wordt de verstedelijkte impact te groot. Ons voorstel is daarom om punt 8 uit het beeldkwaliteitsplan te schrappen en dit deel van het plangebied als weide te bestemmen.

Exploitatieopzet

De aanvraag betreft de oprichting van drie woningen. De beoordeling vindt plaats op grond van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 (vastgesteld op 16 december 2015). Daarbij wordt de exploitatie getoetst aan art. 3 en verder van genoemde regeling.

De VON-prijs per woning komt realistisch over op basis van Funda gegevens, waarbij rekening wordt gehouden met de kaveloppervlakte van de woningen. Opbrengsten zijn derhalve marktconform geraamd. Ook de bouwkosten komen overeen met de gangbare kengetallen, zoals deze zijn opgenomen in de bouwkostenkompas woningen en utiliteitsbouw, 2017.

De winst over het project dient kleiner of gelijk te zijn dan 5% om aan de genoemde regeling te kunnen voldoen. Deze wordt berekend op 0,9%.

De exploitatieberekening voldoet op grond hiervan aan genoemde regeling.

Conclusie

De huidige situatie is beoordeeld als ruimtelijk storend. Er kan tevens ingestemd worden met de exploitatieopzet. Onder de voorwaarde dat punt 8 uit het beeldkwaliteitsplan wordt geschrapt, is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Indien hieraan wordt voldaan, is het expertteam definitief akkoord met dit plan.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid.

Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
dhr. drs. T.R. Smeelen

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.