

Van: "P. Laan" <pattyolij@icloud.com>

Onderwerp: Doorst.: Plaatsgevonden beoordeling Expertteam ingediende plan ruimte voor Ruimte (1 extra woning) Spanbroekerweg 222

Datum: 29 april 2019 om 15:10:10 CEST

Aan: Oly Advies info@olyadvies.nl

Van: Marco Burger mburger@opmeer.nl

Datum: vrijdag, 21 december 2018 11:36

Aan: "'sswart@wltm.nl'" <sswart@wltm.nl>

Onderwerp: Plaatsgevonden beoordeling Expertteam ingediende plan ruimte voor Ruimte (1 extra woning) Spanbroekerweg 222

Dag Sjaak,

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), komt het expertteam tot de volgende beoordeling.

Storendheid

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 stal dwars op het erf is 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 versturend op de omgeving; de stal staat niet achter de stolp, maar ernaast en blokkeert daarmee de zichtlijnen naar het achterliggende landschap.

Een opmerking is verder nog dat de beredenering van de storendheid van de bebouwing niet in het beeldkwaliteitsplan is terug te vinden. De conclusie is juist (bestaande situatie is beter), maar er zou ook ergens moeten worden opgenomen waarom de bestaande bebouwing storend is volgens de Ruimte voor Ruimte regeling.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De nieuwe situatie biedt veel meer ruimtelijke kwaliteit dan de bestaande, met name ook omdat er maar één woning wordt teruggebouwd. De erfinrichting rond de stolp is logischer en er ontstaan meer zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Een suggestie is om te onderzoeken of de schuur naast de nieuwe woning ook achter de woning kan worden gepositioneerd. Dit zou met het oog op doorzicht naar het landschap net iets beter zijn.

Exploitatieopzet

De beoordeling van de exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte vindt plaats op grond van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015, vastgesteld op 16 december 2015. Daarbij wordt de exploitatie getoetst aan artikel 3 en verder van de genoemde regeling.

Bouwkosten

De bouwkosten komen overeen met de gangbare kengetallen zoals deze zijn opgenomen in de bouwkostenkompas woningen en utiliteitsbouw 2018. De prijs wordt vergeleken met de bouw van een vrijstaand herenhuis (cataloguskwaliteit basis uitvoering).

Overigens is het taxatierapport ook beoordeeld aan de hand van het referentiestelsel voor het project N241-herinrichting A.C. de Graafweg. Daarbij kan de conclusie getrokken worden dat de gehanteerde uitgangspunten in lijn liggen met de uitgangspunten van het referentiestelsel, de waardering is daardoor goed te onderbouwen. Verder geen opmerkingen m.b.t. de gehanteerde bedragen/taxatie.

Rendement

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.

Conclusie

De huidige situatie is beoordeeld als ruimtelijk storend. Er kan tevens ingestemd worden met de exploitatieopzet en er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het expertteam is dus akkoord met dit plan.

De voorgelegde plan is beoordeeld op basis van de geleverde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het definitief plan in procedure wordt gebracht zal integraal op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid worden beoordeeld.

Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Jullie kunnen dus namens de initiatiefnemer de vervolgstappen nemen.

Met vriendelijke groet,

MGHM Burger

Medewerker Afdeling Ruimte en Ondernemen

telefoon direct: 0226 363321

e-mail: mburger@opmeer.nl

Gemeente Opmeer, Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek, bezoekadres: Klaproos 1, 1716 VS Opmeer

telefoon: 0226 - 363 333, fax: 0226 - 363 330, e-mail: gemeente@opmeer.nl , www.opmeer.nl