RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	21.0010818

Opmeer, d.d.: 3 augustus 2021

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over: principebesluit herontwikkeling BIK-terrein, Van Roozendaalstraat 13-15

Met deze brief willen wij u graag informeren over het ingekomen principe-verzoek en ons (principe) besluit over de herontwikkeling van het BIK-terrein aan de Van Roozendaalstraat 13-15 in Spanbroek.

Inleiding

Op 6 mei 2021 is door DVA, namens Optare REI B.V., een principeverzoek ingediend voor een nieuwe invulling van het BIK-terrein, Roozendaalstraat 13-15 te Spanbroek. Het plan voorziet in circa 50 woningen.

Kernboodschap

De stedenbouwkundige opzet voor deze invulling voorziet in een drietal hofjes met ieder een eigen woonmilieu door een diversiteit aan woning typologieën (rijwoningen, beneden/boven woningen, twee-onder-een-kappers). Het college van Opmeer heeft het principeverzoek positief beoordeeld.



Bestemmingsplan
De gronden vallen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017" en hebben 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'. Woningbouw is hier niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college, 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 kunnen wijzigen. De bestemming 'Bedrijventerrein' kan hiermee worden gewijzigd in een woonfunctie, een maatschappelijke functie, een dienstverlenende functie en/of een perifere detailhandelsfunctie, al dan niet in combinatie met verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen en water. Daarbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Herontwikkeling naar wonen
Hoewel het vigerende bestemmingsplan een woonfunctie op de planlocatie in beginsel niet toestaat, leent de locatie zich hier wel voor. Gezien de ligging van de planlocatie, binnen de stedelijke bebouwde kom van Spanbroek en in aansluiting op de bestaande woonbebouwing is verdichting van het woongebied hier een passende en gewenste ontwikkeling. De toevoeging van een programmering met 50 woningen in verschillende woontypologieën stuit niet op stedenbouwkundig bezwaar, past binnen de stedenbouwkundige context op deze locatie en sluit aan bij de lokale woningbouwbehoefte.

Structuurvisie Gemeente Opmeer 2025
Een aantal locaties in Opmeer – Spanbroek komt in aanmerking voor herontwikkeling. Aangezien de gemeente niet de eigenaar van de verschillende locaties is, is initiatief vanuit de markt hierin leidend. Uitgesproken is dat de gemeente hieraan in principe graag aan wil meewerken. Voor de locatie aan de Roozendaalstraat is in de structuurvisie expliciet aangegeven dat deze locatie bij herontwikkeling in aanmerking komt voor woningbouw. Het nu voorliggende plan sluit tevens aan bij de uitgangspunten van door u vastgestelde structuurvisie gemeente Opmeer 2025.

Regionale afstemming
Door de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland op 17 november 2020, geldt dat een aanvraag waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt aangemerkt als een zogenaamd ruimtelijk plan. Bij een ruimtelijk plan stelt artikel 6.3 van de Omgevingsverordening dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Bij woningbouwontwikkeling dienen de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming te zijn met de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale woonvisie, alsmede de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale

woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose. In de regionale woningbouwprogrammering zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Voor dit plan zal regionale afstemming moeten plaatsvinden.

Principebesluit
Wij hebben in onze vergadering van 3 augustus 2021 dan ook in principe ingestemd met het stedenbouwkundig model voor de herontwikkeling van het BIK-terrein, Rozendaalstraat 13-15 Spanbroek, van bedrijventerrein naar wonen.

Uitgangspunten bij de herontwikkeling
Voor de verdere uitwerking van het plan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden, dat:

a. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt aan alle wijzigingscriteria als opgenomen in de planregels;
b. Er een positief regionaal advies is afgegeven;
c. Het woningbouwprogramma aansluit bij het Westfriese afwegingskader Wonen, (30% van een project onder de liberalisatiegrens (voor 2021 € 752,33) zijn en/of 85% van de NHG grens (€ 325.000 voor 2021);
d. Bij de verdere uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met energieneutraal- en klimaat adaptief bouwen;
e. Bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met het nog op te stellen programma van eisen voor de openbare ruimte;
f. Een goede ruimtelijke onderbouwing wordt overgelegd waaruit blijkt dat:
    - Het plan voldoet aan de milieuaspecten (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
    - Watercompensatie wordt gerealiseerd c.q. afstemming plaatsvindt met het Hoogheemraadschap;
    - Afstemming plaatsvindt met de veiligheidsregio;
    - Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Gemeente Opmeer 2016;
g. Vooruitlopend op de planologische procedure, een anterieure overeenkomst moet zijn afgesloten (planschade en overige kosten en afspraken).

Vervolg
Het is aan de ontwikkelaar/eigenaar om op basis van de vorenstaande uitgangspunten het plan verder uit te werken in een ontwerpwijzigingsplan, met de daarbij behorende onderzoeken. Zodra dit concept is ontvangen kan deze worden beoordeeld, kan de regionale afstemming worden gevraagd en, uitgaande van een positief resultaat, kan de benodigde procedure worden gestart.

Consequenties/Risicofactoren

- De ontwikkeling van het BIK terrein is een particulier initiatief. Concrete realisatie is afhankelijk van de ontwikkelaar/eigenaar.
- Het plan moet nog de benodigde regionale instemming verkrijgen.

Communicatie

Wij blijven uw raad informeren over de ontwikkeling van het BIK-terrein in de vergaderingen van de commissie Ruimte.
Bij de verdere uitwerking van het plan is het aan de ontwikkelaar om zorg te dragen voor een communicatietraject naar de omgeving.
De initiatiefnemer heeft op eigen initiatief een nieuwsbericht doen uitgaan over de nieuwe ontwikkelingen (tekst nieuwsbericht **Bijlage 1**)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,





M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester

Wij werken op afspraak
Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl

Bijlage 1 nieuwsbericht

Na jaren toch woningbouw op de voormalige BIK locatie in Spanbroek?

De locatie was voorheen in gebruik door firma JET/BIK Projecten, waarbij zij o.a. kunststof lichtstraten realiseerden. Medio 2019 is JET/BIK Projecten verhuisd naar hun nieuwe locatie in Opmeer. Sinds Jet/BIK haar activiteiten heeft verhuisd was de toekomst van het pand onzeker. De huidige eigenaar heeft momenteel het pand weer verhuurd als extra capaciteit voor BIK.

In opdracht van de huidige eigenaar heeft DeVastgoedAdviseur uit Alkmaar een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 51 woningen. Het beoogde plan met 3 hofjes bestaat uit een variatie van 2 onder 1 kap woningen, eengezinswoningen en appartementen.

Op dinsdag 3 augustus heeft het college positief gereageerd op het ingediende principeverzoek waarmee de weg tot uitwerking van het plan is vrij gemaakt. In het bestemmingsplan is de locatie reeds aangemerkt als wijzigingsgebied, waardoor B&W een wijzigingsbevoegdheid heeft om de bestemming van de locatie te wijzigen.

Jerry Breg namens DeVastgoedAdviseur: Als geboren Spanbroeker is het een leuke opgave dat ons bureau deze locatie tot ontwikkeling mag brengen. Vroeger als kind hebben we vaak gespeeld op deze plek, en nu staat deze locatie al jaren op de wensenlijst van de gemeente om hier woningbouw te laten plaats vinden. Het momentum nu met een aflopend huurcontract en een sterke behoefte in de gemeente geven de juiste ingrediënten om een mooie invulling te geven aan deze locatie.

Op de website www.dedriehofjes.nl zullen we geïnteresseerden op de hoogte houden van de ontwikkelingen, het beoogde programma en de voortgang.”

