

Raadsvergadering d.d.25 april 2024

Zaaknummer	Z-24-495671
Documentnummer	DOC-24-804912
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hoornseweg 9A
Agendapunt	C 4
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 19-03-2024;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening conform het overgangsrecht van de Omgevingswet;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornseweg 9A te Wognum van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

overwegende dat er in deze periode drie overlegreacties zijn ontvangen;

en overwegende dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

de raad zich kan verenigen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

de raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst;

besluit

1. het bestemmingsplan 'Hoornseweg 9A te Wognum' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

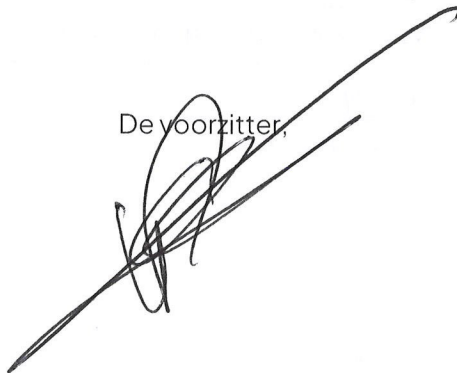


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik,
gehouden op 25 april 2024

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het college van 4 maart 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoornseweg 9A te Wognum

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het mogelijk maken van een bestemmingsplanwijziging aan de Hoornseweg 9a in Wognum. De huidige bestemming 'bedrijf' wordt daarbij gewijzigd naar 'woning'. Het bedrijf waar het pand op dit moment aan verhuurd wordt, zal de activiteiten namelijk op korte termijn staken. Bovendien is de initiatiefnemer en tevens eigenaar van dit pand genoodzaakt haar eigen woning aan de Hoornseweg 4 te verkopen. Haar voornemen is om de begane grond van het pand aan de Hoornseweg 9a en de bijbehorende gronden als woning met tuin in gebruik te nemen.

De gemeente heeft in het principebesluit van 9 maart 2023 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de benodigde procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 ter inzage gelegen. In die periode heeft de gemeente drie overlegreacties ontvangen en zijn er geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

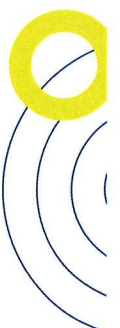
1. het bestemmingsplan 'Hoornseweg 9A te Wognum' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vergroten en verbeteren van het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

- 1.1 *Het bestemmingsplan is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.*
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, de regio, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium voor een goede ruimtelijke ordening. In verband met de omgevingswet is de Wet ruimtelijke ordening niet langer in werking. De bestemmingsplanprocedure valt echter onder het overgangsrecht van de omgevingswet, omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór het einde van 2023 ter inzage is gelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan volgens de procedure van Wet ruimtelijke ordening loopt.
- 1.2 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De omwonenden stelden wij per brief op de hoogte van de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



- 1.3 *Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen wij overleg te voeren met diverse partners.*

De overlegpartners hebben wij, op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben drie reacties ontvangen op het bestemmingsplan. Op basis van advies van de Omgevingsdienst is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De geconstateerde verontreiniging met bestrijdingsmiddelen resulteert niet in humane of ecologische risico's volgens de risicoanalyse. Enige vorm van sanering is daarom niet spoedeisend, maar wel noodzakelijk voor bewoning.

- 2.1 *Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.*

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal, planschade, etc. De ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer voor eigen kosten en risico gerealiseerd. De gemeentelijke kosten zijn verhaald op de initiatiefnemer. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het conceptbestemmingplan wijkt af van de richtlijn om tussen een woning en een agrarisch perceel een afstand aan te houden van 50 meter in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzone).*

In het plangebied is in overeenstemming met het nu geldende bestemmingsplan een bedrijf gevestigd. Dit pand zal onder het nieuwe bestemmingsplan als permanente woning in gebruik worden genomen. Uit de rechtspraak volgt als richtlijn dat tussen een woning en een agrarisch perceel 50 meter afstand gehouden dient te worden. Deze afstand kan worden verkleind als op basis van een op de locatie toegesneden onderzoek kan worden gemotiveerd dat nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoner(s). In het conceptbestemmingplan wordt de richtlijn van 50 meter aan de oostzijde niet behaald en dus is er een op de locatie toegesneden onderzoek uitgevoerd en is hierin onderbouwd waarom nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoner(s). Het onderzoek met de onderbouwing staat in hoofdstuk 4.11 van de toelichting.

- 1.2 *Er moet een 'besluit hogere grenswaarde' genomen worden.*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Om het plan te kunnen realiseren is het daarom noodzakelijk om een 'Besluit hogere grenswaarde' vast te stellen voor deze locatie. Daarnaast dient in een aanvullend onderzoek te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de vereiste geluidswering.

- 2.1 *Er is een addendum aan de anterieure overeenkomst toegevoegd.*

De initiatiefnemer zegt schriftelijk toe dat zij waar nodig maatregelen neemt tegen de vervuilde bodem. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het saneren van de bodem of het aanbrengen van een verharding op de plaats waar de bodem vervuild is. Deze toezegging is vastgelegd in een addendum bij de anterieure overeenkomst.



Financiën

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal, planschade, etc. De ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer voor eigen kosten en risico gerealiseerd. De gemeentelijke kosten zijn verhaald op de initiatiefnemer. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Uitvoering/evaluatie

1. Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan maken wij vervolgens op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekend en leggen wij gedurende een termijn van zes weken ter inzage. In verband met de omgevingswet is de Wet ruimtelijke ordening niet langer in werking. Er is sprake van overgangsrecht omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór het einde van 2023 ter inzage is gelegd.

Communicatie

De vaststelling wordt aangekondigd in het Nieuwsblad Medemblik en het gemeenteblad. De omwonenden informeren wij per brief over de ontwikkelingen en de procedure.

Bijlagen

1. Toelichting Bestemmingsplan Hoornseweg 9A (DOC-24-811190)
2. Regels bestemmingsplan Hoornseweg 9A (DOC-24-811202)
3. Verbeelding bestemmingsplan Hoornseweg 9A (DOC-24-811203)
4. Behandelcyclus vaststelling bestemmingsplan (DOC-24-804914)
5. Getekende anterieure overeenkomst (DOC-23-772221)
6. Ondertekende addendum bij anterieure overeenkomst (DOC-24-811591)

Commissie d.d. 11 april 2024

