

Raadsvergadering d.d. 25 april 2024

Zaaknummer	Z-24-490768
Documentnummer	DOC-24-788804
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan'
Agendapunt	B.2
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 maart 2024;

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

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

in deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

er aanleiding was om het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen;

de ambtshalve wijzigingen in de bijbehorende Nota van ambtshalve wijzigingen zijn beschreven;

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 'Zwaagdijk-West – De Perenlaan' gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. 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 d.d. 19 maart 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan'

Aanleiding

Het college heeft op 15 maart 2022 ingestemd met het plan van een particulier (hierna initiatiefnemer) voor 18 woningen op een deel van de boomgaard naast Zwaagdijk 354 te Zwaagdijk-West. Ook heeft het college toen ingestemd met de exploitatieovereenkomst. Het plan betreft 8 betaalbare (<85% NHG-grens €355.000, prijspeil 2022), 2 goedkope (<€200.000 VON) en 8 reguliere koopwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 22 december 2023 tot 3 februari 2024, met instemming van het college. Wij hebben u hierover geïnformeerd met een informatienota. In deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is wel aangepast op basis van een overlegreactie van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en ambtshalve wijzigingen. De voorgestelde wijzigingen staan beschreven in de Nota van ambtshalve wijzigingen (bijlage 1). Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling aan u voorgelegd te worden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

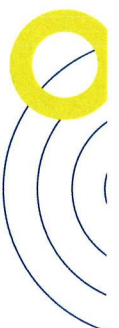
Het vergroten en verbeteren van het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

- 1.1 *Het bestemmingsplan is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.*
Vanaf 1 januari 2024 heeft de Omgevingswet de Wet ruimtelijke ordening vervangen. De bestemmingsplanprocedure valt echter onder het overgangsrecht van de Omgevingswet, omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog volgens de procedure van Wet ruimtelijke ordening loopt.
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.



- 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 en tevens is er een informatieavond georganiseerd vanuit de ontwikkelaar, waarbij de gemeente aanwezig was. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.
- 1.3 *Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienden wij overleg te voeren met diverse overlegpartners.*
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 één reactie ontvangen van de Omgevingsdienst. Zij gaven aan dat de onderbouwing voor het omgevingsaspect 'Milieuzonering' in de toelichting nog niet helemaal in orde was. Deze onderbouwing is aangepast conform het advies Omgevingsdienst. In de Nota van ambtshalve wijzigingen (bijlage 1) staat meer beschreven over deze aanpassing.
- 1.4 *We wijken niet af van de richtlijn om tussen de woning en een agrarisch perceel een afstand van 50 meter aan te houden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzone)*
De afstand, tussen een agrarisch perceel waar gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden en een woonperceel, mag op basis van jurisprudentie in beginsel niet minder dan 50 meter zijn in verband met een goed woon- en leefklimaat van de bewoner(s). Het plangebied bevindt zich momenteel aan de west-, noord- en oostzijde op minder dan 50 meter afstand van agrarische percelen waar gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden. Met het bestemmingsplan leggen we echter juridisch-planologisch vast dat er tot 50 meter afstand van het plangebied niet gespoten mag worden. Deze spuitvrije zone staat aangegeven op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.5.1) leggen we vast dat er in deze zone niet gespoten mag worden. In de toelichting (H5.9.2) staat uitgebreid beschreven waarom de spuitzonering geen belemmering vormt voor het plan. Hiernaast heeft de ontwikkelaar een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de agrariërs, waarin privaatrechtelijk is vastgelegd dat de agrariërs akkoord zijn met het spuitverbod.
- 2.1 *Het vaststellen van de Nota van ambtshalve wijzigingen is een voorwaarde voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.*
Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, moeten de wijzigingen inzichtelijk gemaakt worden. Ook moet onderbouwd worden waarom deze wijzigingen gemaakt worden. Dit is belangrijk voor de transparantie richting de burger en belanghebbenden.



- 3.1 *Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.*
Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal, planschade, etc. De ontwikkeling wordt door de eigenaar 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 lukt niet om het archeologische onderzoek voor de beoogde vaststellingsdatum van 25 april 2024 uit te voeren.*
Archeologie West-Friesland heeft aangegeven dat er een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd moet worden. Idealiter is dit onderzoek, en het eventuele vervolgonderzoek daarop, voor de vaststelling van het bestemmingsplan rond. Dit is op korte termijn echter niet mogelijk, aangezien het plangebied nog volstaat met bomen van de boomgaard. Archeologie West-Friesland heeft aangegeven dat het onderzoek bij de bouwvergunningsprocedure geregeld kan worden. Ook werd aangegeven dat de uitkomst van het onderzoek er niet voor kan zorgen dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk wordt. Wellicht moeten er wel eerst archeologische vondsten uit de grond gehaald worden voordat er gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het uitvoeren van het onderzoek een voorwaarde is voor het verkrijgen van de bouwvergunning.

Financiën

De kosten van de opstelling van het bestemmingsplan en de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten zijn in rekening gebracht op grond van de Legesverordening. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan maken wij op grond de Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht Omgevingswet) bekend en leggen wij gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan iedereen beroep indienen tegen uw besluit tot vaststelling bij de Raad van State.

Communicatie

Als u het bestemmingsplan vaststelt, publiceren wij het besluit en informatie over de vervolgprocedure in het Nieuwsblad Medemblik en het gemeenteblad. Ook informeren wij omwonenden hierover per brief.

Bijlagen

1. Nota van ambtshalve wijzigingen (DOC-24-788804)
2. Verbeelding (DOC-24-809027)
3. Toelichting (DOC-24-809029)
4. Bijlagen toelichting (DOC-24-809030)
5. Regels (DOC-24-809031)
6. Bijlagen regels (DOC-24-809032)
7. Behandelcyclus vaststelling bestemmingsplan (DOC-24-809057)



Commissie d.d. 11 of 15 april 2024