

Raadsvergadering d.d.4 april 2024

Zaaknummer	Z-24-490421
Documentnummer	DOC-24-787862
Onderwerp	Bestemmingsplan Zuiderweg 12A te Opperdoes
Agendapunt	B.3
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. 21-03-2024;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Zuiderweg 12A te Opperdoes van 15 december 2023 tot 27 januari 2024 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

overwegende dat er in deze periode geen overlegreacties zijn ontvangen;

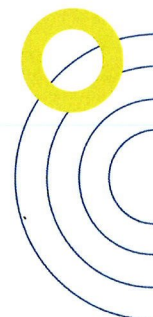
en overwegende dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

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

en dat we kunnen afzien van de vaststelling van een exploitatieplan. Omdat het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente is vastgelegd.

besluit

1. het bestemmingsplan 'Zuiderweg 12A te Opperdoes' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

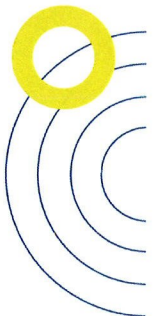
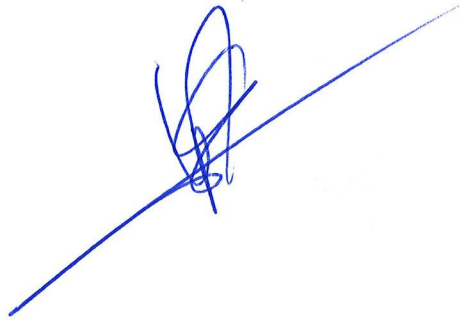


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 4 april 2024.

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het college d.d. 4 april 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

Bestemmingsplan Zuiderweg 12A

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het mogelijk maken van een bestemmingsplanwijziging aan de Zuiderweg 12A in Opperdoes. De huidige bestemming is recreatief. De initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen naar de bestemming wonen zodat de recreatiewoning permanent bewoond kan worden. De bestaande recreatiewoning wordt getransformeerd naar een levensloopbestendige woning met zonnepanelen.

Het college heeft op 28 februari 2023 besloten dat zij een positief standpunt innam ten aanzien van het gebruiken van de recreatiewoning voor permanente bewoning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot 27 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Zuiderweg 12A te Opperdoes' 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 15 december 2023 tot 27 januari 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 geen reacties ontvangen op het bestemmingsplan.



2.1 *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 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 recreatiewoning gevestigd. Deze woning 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 (ECLI:NL:RVS:2015:1698 en ECLI:NL:RVS:2017:1353). 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 westzijde 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 *In het bestemmingsplan is een ondergeschikte tekstuele wijziging gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is één zin verwijderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Uitvoering/evaluatie

1. Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan maken wij 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 terinzagelegging wordt aangekondigd in de Medemblikker en het gemeenteblad. De omwonenden informeren wij per brief over de ontwikkelingen en de procedure.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Zuiderweg 12A' (DOC-24-795046)
2. Behandelcyclus vaststelling bestemmingsplan (DOC-24-789025)

Commissie d.d. 21 maart 2024

