

RAADSVERGADERING d.d. 27 januari 2022

Zaaknummer	Z-21-179126
Voorstelnummer	DOC-21-469155
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit woningbouw Wognum (2022)
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Richard Peters

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 21 december 2021;

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat ten behoeve van de ontwikkeling van Bloemengaerde-Noord in Wognum een bestemmingsplan zal worden voorbereid;

- dat het gewenst is om te voorkomen dat de gronden waarop deze ontwikkeling is voorzien vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan te geven (woon)bestemming;
- dat in een voorbereidingsbesluit kan worden bepaald dat het verboden is het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen;

b e s l u i t

1. Op grond van artikel 3.7, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verklaren dat voor het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan Bloesemgaerde-Noord (het perceel gelegen ten zuidwesten van de Westeinderweg te Wognum, tussen Westeinderweg 5 en 7,) alsmede de percelen Westeinderweg 2 en 7, zoals aangeduid op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0420.VBWESTEINDERWEG-vsO1, een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro wordt voorbereid om deze ontwikkeling mogelijk te maken;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
3. Te bepalen dat het college met een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de publicatie in het Gemeenteblad.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 27 januari 2022.

De griffier,

plv
De voorzitter,

PWMorus

Ter besluitvorming

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit woningbouw Wognum.

Aanleiding

Op 19 december 2019 stelde u de kaderstellende notitie voor het woningbouwplan Bloesemgaerde-Noord vast. Dit plan gaat uit van 50 woningen. Bij de notitie behoort ook een stedenbouwkundige visie en een quickscan met een ruimtelijke onderbouwing. In de quickscan staat dat aan de Westeinderweg 2 een agrarisch handelsbedrijf is gevestigd en dat die bedrijfsvoering geen belemmering voor de woningbouw oplevert. Verder staat er dat de eigenaar een vergunning heeft voor het houden van 120 stieren en 150 schapen. De vergunning kan mogelijk beperkingen opleveren voor de woningbouw. Op basis van die vergunning bestaan er namelijk geurcontouren die deels over de woningbouwlocatie liggen. Deze geurcontouren liggen over het noordelijke deel, daar waar bijzondere erfbouwing en woningen voor kleine huishoudens is voorzien.

Controles

Tijdens een controle in 2016 is echter gebleken dat er feitelijk geen schapen en stieren worden gehouden. In 2021 is er opnieuw een controle uitgevoerd door de Omgevingsdienst. Ook toen bleek dat er feitelijk geen dieren worden gehouden.

Intrekken vergunning

Als er minimaal drie jaar lang geen gebruik is gemaakt van een milieuvergunning, kan deze worden ingetrokken. De Omgevingsdienst heeft de eigenaar gevraagd of deze bereid is zijn vergunning in te trekken omdat er drie jaar lang geen gebruik van is gemaakt en de eigenaar in een gesprek met ons in september van dit jaar aangaf dat hij andere activiteiten uitoefent dan een veehouderij. Tijdens dat gesprek gaf hij niet aan dat hij weer vee ging houden. Hij houdt zich naar eigen zeggen bezig met akkerbouw en tuinbouw, agrarisch handelsactiviteiten, agrarisch loonwerk (o.a. sloot spoelen en grasoogst) en het verwerken van reststromen uit de tuinbouw.

Naar aanleiding van onze vraag heeft de eigenaar ons begin december echter bericht dat hij mogelijk weer vee gaat houden. Dat was aanleiding om aan onze advocaat advies te vragen. Die adviseert u om een voorbereidingsbesluit te nemen. De onderbouwing daarvan leest u in het advies van Van der Feltz advocaten.

Voorstel

1. Op grond van artikel 3.7, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verklaren dat voor het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan Bloesemgaerde-Noord (het perceel gelegen ten zuidwesten van de Westeinderweg te Wognum, tussen Westeinderweg 5 en 7,) alsmede de percelen Westeinderweg 2 en 7, zoals is aangeduid op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.VBWESTEINDERWEG-vs01, een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro wordt voorbereid om deze ontwikkeling mogelijk te maken;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;

3. Te bepalen dat het bevoegde gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de publicatie in het Gemeenteblad.

Beoogd resultaat

Woningbouw in Wognum. Met een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden voordat het bestemmingsplan in werking treedt.

Argumenten

- 1.1. *Van der Feltz advocaten adviseert een voorbereidingsbesluit te nemen.*
- 1.2. *Hiermee voorkomen we dat er door een feitelijke wijziging van het gebruik op de percelen binnen het voorbereidingsbesluit belemmeringen optreden voor het woningbouwplan Bloesemgaerde-Noord.*

Kantttekeningen

- 1.1. *Het wegbestemmen van het houden van vee kan nadelig zijn voor belanghebbenden en mogelijk planschade opleveren.*

Het voorbereidingsbesluit 'beviest' als het ware het huidige gebruik. Het is dan verboden voor de eigenaar van Westeinderweg 2 om vee te gaan houden, terwijl dat qua bestemmingsplan wel mogelijk is. In het vervolgproces gaan we bezien of, en in hoeverre, we het houden van vee ook weg gaan bestemmen. Dat levert een beperking op voor de bedrijfsvoering en kan een grondslag opleveren voor planschade. We kunnen echter een planschadeanalyse laten opmaken. Daaruit blijkt hoe hoog een mogelijke planschadevergoeding zal zijn. In de verdere ontwikkeling c.q. de gronduitgifte van het woningbouwplan kunnen we daar rekening mee houden. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen grondslag van planschade.

- 1.2. *In het voorbereidingsbesluit nemen we ook het perceel Westeinderweg 7 mee.*

In een noot op pagina 3 adviseert onze advocaat om ook perceel Westeinderweg 7 mee te nemen in het voorbereidingsbesluit omdat de activiteiten daar ook voor belemmeringen zouden kunnen zorgen. Op dit perceel worden paarden gehouden en is een paardenbak, een mestplaat en een paardenstal aanwezig. In het plan houden we voldoende rekening met de activiteiten op het perceel door een afstand aan te houden van 50 meter vanaf de mestplaat en ook een geuronderzoek uit te voeren om te beoordelen of deze 50 meter voldoende is. We verwachten vanuit dit perceel dan ook geen belemmeringen, maar betrekken voor de zekerheid dit perceel bij het voorbereidingsbesluit. Dit betekent overigens dat de eigenaren van het perceel hun activiteiten gewoon kunnen blijven uitoefenen. Er ligt een verbod om nieuwe activiteiten te starten, maar daar het college ontheffing van verlenen als de activiteiten de woningbouwontwikkeling niet belemmeren.

- 1.3. *Het is onduidelijk of de milieuvergunning uit 2006 nog in werking is*

In advies van Van Feltz advocaten wordt gerefereerd aan een milieuvergunning uit 2006. De Omgevingsdienst heeft ons laten weten dat deze vergunning is vervallen en dat het Activiteitenbesluit van toepassing is. Zekerheidshalve en vanwege de complexiteit van de materie hebben we onze advocaat gevraagd of dit juridisch juist is. Voor het nemen van het voorbereidingsbesluit is dit niet van belang; op grond van beide regelingen zijn er

geurcontouren die de woningbouw belemmeren. In beide gevallen is een voorbereidingsbesluit nodig. Dat blijkt ook uit het advies.

1.4. Er vinden ook illegale activiteiten plaats aan de Westeinderweg 2

Tijdens de controle in 2021 bleek dat de eigenaar van Westeinderweg 2 ook agrarische loonbedrijfsactiviteiten uitoefent. In een gesprek met ons heeft hij dat ook bevestigd. Deze activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan. Verder vindt er in strijd met het bestemmingsplan opslag (o.a. containers) buiten het bouwvlak plaats. De eigenaar heeft een principeverzoek bij ons ingediend om deze zaken te legaliseren en een nieuwe schuur te bouwen. Dit principeverzoek is bij ons in behandeling.

Financiën

Het opstellen van een voorbereidingsbesluit financieren we vanuit de grondexploitatie.

Uitvoering/evaluatie

1. Het voorbereidingsbesluit publiceren we op ruimtelijkeplannen.nl.
2. Het voorbereidingsbesluit maken we bekend in het Gemeenteblad.
3. Na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit informeren we de eigenaren van Westeinderweg 2 en 7, mits de raad de geheimhouding op de stukken met raadsvoorstel DOC-21-470019 heeft bekrachtigd.
4. Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen beroep of bezwaar worden ingesteld.
5. Een voorbereidingsbesluit is een jaar geldig na inwerkingtreding van het besluit. Wordt er binnen dat jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, dan blijft het voorbereidingsbesluit geldig totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. Wordt er binnen een jaar geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit.
6. Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Voor die tijd vastgestelde voorbereidingsbesluiten worden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan in werking is getreden.

Communicatie

Zie uitvoering/evaluatie. De eigenaren informeren we na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, mits uw raad de geheimhouding op de stukken met raadsvoorstel DOC-21-470019 heeft bekrachtigd.

Bijlagen

1. Advies Van der Feltz advocaten (DOC-21-471116)
2. Verbeelding (DOC-21-471117)

Raadscommissie d.d. 13 januari 2022

LEGENDA

Plangebied



besluitgebied

Besluitvlak_Xen



Vorbereidingsbesluit Percelen Westeinderweg Wognum

verklaring



ondergrond

Vorbereidingsbesluit "Percelen Westeinderweg Wognum"

Gemeente Medemblik

idn: NL.IMRQ.0420.VB.WESTEINDERWEG-VS01
schaal: 1:2000
formaat: A3
status: vastgesteld
datum: 13-12-2021
kaartblad: 1 van 1

geleend door:

Digireg Netherlands B.V.
Schoonheidsplein 7
5961 EE Hord
T 077 - 208 60 12
info@digireg.nl

Digireg
Creating better data landscapes

DNS

Planvorming

DNS planvorming B.V.
Klaprozenweg 75c
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl

1. Inleiding

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31