RAADSVOORSTEL

gemeente opmeer

Postregistratienummer	21.0001737

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zandwerven 9 te Spanbroek
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	D. Haak

Inleiding

Aan de Zandwerven 9 te Spanbroek, bevinden zich agrarische gronden met een bouwvlak voor een bedrijfswoning, diverse opstallen waaronder twee kippenschuren, een kapschuur en erfverharding. Het perceel is in gebruik als veehouderijbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

Op de locatie staat in totaal circa 1.152 m2 aan overbodige opstallen en circa 350 m2 aan overbodige erfverharding. Aan de voorzijde staat een bedrijfswoning. De eigenaar wil de schuren slopen en een groot deel van de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en deze bestemmingen wijzigen naar wonen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, is medewerking gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel voor een stolpboerderij naast de saneringslocatie.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Zandwerven 9, NL.IMRO.0432.BPZandwerven9-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4. jo artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Beoogd effect

Bestemmingsplan Zandwerven 9, gewijzigd vaststellen en daarmee de ruimtelijke procedure afronden.

Argumenten

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is advies gevraagd aan de overlegpartners. Door de Omgevingsdienst NHN is een overleg reactie / advies ingediend. Deze reactie heeft ertoe geleid dat de toelichting op onderdelen is verduidelijkt. Dit zijn geen juridische wijzigingen.

1.1. Er is sprake van ambtshalve wijzigingen

Door de aanwezigheid van o.a. asbesthoudende goten aan de bijgebouwen heeft de omgevingsdienst aangegeven dat er een aanvullend bodem onderzoek dient plaats te vinden. In de planregels is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het perceel kan in gebruik worden genomen als uit aanvullend onderzoek blijkt dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

Voorgesteld wordt om gelet op vorenstaande het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Planregels:
Aan artikel 4 (Wonen) is lid 4.1.2 toegevoegd, luidend:
4.1.2 Voorwaardelijke verplichting
De gronden mogen in gebruik worden genomen zodra uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat het perceel geschikt is voor het gebruik conform artikel 4.1.1 lid a.

2.1. Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet een besluit worden genomen omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven indien er 'geen sprake is van een aangewezen bouwplan' of het verhaal van kosten 'anderszins verzekerd' is.
Het betreft een particulier initiatief. Kosten en risico's inclusief kosten voor uit te keren planschadevergoedingen worden gedragen door de initiatiefnemer. In dit geval is er tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar en zijn de kosten anderszins verzekerd. Zodoende wordt aan de raad voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief. Het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken worden bekostigd door initiatiefnemer. Kosten en risico's, zoals eventuele planschade, worden gedragen door initiatiefnemer (anterieure overeenkomst).

Uitvoering

Er is een inspraak procedure van 6 weken doorlopen, het ontwerpbestemmingsplan nogmaals 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan vindt publicatie van een kennisgeving plaats in een huis-aan-huisblad, op de gemeentelijke website, de Staatscourant en het Gemeenteblad. Verder wordt het bestemmingsplan geplaatst op Ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

- Bestemmingsplan Zandwerven 9 te Spanbroek (Toelichting, Regels en Verbeelding)
- Bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn in verband met de omvang van de bestanden niet meegezonden en kunnen worden opgevraagd via de griffie.

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 23 februari 2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

Gelet op artikel 3.8. Wet ruimtelijke Ordening

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021;

gelet op de behandeling in de Commissie Ruimte van 23 maart 2021;

besluit:

1. het bestemmingsplan Zandwerven 9 te Spanbroek, NL.IMRO.0432.BPZandwerven9-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4. jo artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 april 2021.

voorzitter
W.G. Groeneweg

griffier
M. Versteeg