

Schriftelijke vragen aan het college (op basis van artikel 16 of artikel 55 Reglement van Orde)

Datum	07-05-2025
Zaaknummer:	1224170
Steller van de vragen:	Wout de Jong
Politieke partij:	CDA
Onderwerp:	Vragen n.a.v. raadsvoorstel Bestemmingsplan Streefkerk Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers Achterland 23 (zaaknummer 1224170)
Portefeuillehouder:	Arco Bikker
Behandelend ambtenaar:	Maarten Schuur
Geacht college, Op 6 mei jl. heeft de CDA-fractie beraadslagingen gevoerd over het bestemmingsplan Streefkerk Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers Achterland 23. Er zijn vragen bij onze fractie gerezen. We beseffen dat we deze vragen tamelijk laat bij u indienen, maar het lijkt ons beter de vragen (te) laat schriftelijk in te dienen, dan ze tijdens de behandeling in de raadscommissievergadering op 8 mei aan de orde te stellen. Neemt u ons niet kwalijk dat we met de indienen van deze vragen tamelijk laat zijn. Vraag 1: Als we het goed begrijpen, wordt in het voorstel in Groot-Ammers Achterland 23 het agrarisch bouwblok van ca. 1,5 ha grootte herstemd naar een groot deel Agrarisch onbebouwd, een deel krijgt de woonbestemming en een deel krijgt de tuinbestemming. In het raadsvoorstel wordt betoogd dat ca. 160 m² agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Wij constateren dat in de bijgevoegde verbeelding (bijlage 2) nog steeds 2 schuren in de bestemming 'tuin' geprojecteerd staan. Dit zijn de schuren die volgens Bijlage 1 van Bijlage 3 van het raadsvoorstel gesloopt moeten worden. Valt die 160 m² agrarische bebouwing in Groot-Ammers Achterland 23 onder de overgangsregels, zoals beschreven is in Hoofdstuk 4 Artikel 18 van Bijlage 3 van dit raadsvoorstel?	

Antwoord vraag 1: In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de gebouwen gesloopt worden, op straffe van een boete.

Vraag 2:

Bovenaan pagina 4 van het raadsvoorstel schrijft u dat middels een voorwaardelijke verplichting verzekerd is dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, doordat eerst gebouwen gesloopt dienen te worden alvorens het nieuwe gebouw gebruikt mag worden.

- A. Hoe heeft u deze voorwaardelijke verplichting gewaarborgd?
- B. Is de vergunninghouder van de nieuw te bouwen schuur Nieuwe Veer 27 Streefkerk een andere persoon dan de rechthebbende van Achterland 23 Groot-Ammers?
- C. Indien antwoord B bevestigend is: waarom heeft u geen constructie bedacht waarbij de sloop in Groot-Ammers vooraf had moeten gaan aan de vergunningverlening in Streefkerk? Had u daarmee aan de voorkant kunnen uitsluiten dat er een mogelijk handhavingstraject in Groot-Ammers zou kunnen ontstaan; en is dat risico nu wel aanwezig?

Antwoord vraag 2:

A Het is opgenomen in artikel 4.3.1. van de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is het publiekrechtelijk geborgd, ook als eigenaren zouden wisselen. Tevens is het privaatrechtelijk geborgd in de anterieure overeenkomst.

B Dat is correct.

C Als een vergunning ontvankelijk wordt ingediend dan moet deze behandeld worden, en is sloop op een locatie geen ontvankelijkheidsvereiste. De bouwvergunning kan vooraf al aangevraagd worden, waarbij de voorwaarde voor sloop nog eens in de vergunning word worden opgenomen. Met de privaat- (middels de anterieureovereenkomst) en publiekrechtelijke (middels bestemmingsplan) borging is zoveel als mogelijk en redelijk is gestuurd op beperking van dit risico.

Vraag 3:

Op het adres Nieuwe Veer 27 te Streefkerk is een hoveniersbedrijf gevestigd. In het raadsvoorstel schrijft u dat u met de initiatiefnemer afgesproken hebt dat de nieuwe schuur pas in gebruik genomen gaat worden nadat de bestaande schuren zijn afgebroken.

- A. Worden de schuren, die afgebroken zullen worden, op dit moment gebruikt voor de uitoefening van het hoveniersbedrijf?
- B. Indien dit het geval is: wat wordt dan de nieuwe locatie van waaruit het hoveniersbedrijf haar activiteiten zal gaan ontwikkelen nadat de schuren gesloopt zijn?

Antwoord vraag 3:

A: Nee, de schuren bij Nieuwe Veer 27 mogen enkel gebruikt worden ten behoeve van de woonbestemming, de schuren bij Achterland 23 mogen enkel gebruikt worden ten behoeve van de agrarische bestemming.

B: Zie antwoord A.

Vraag 4:

Bij dit voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan is er één initiatiefnemer en zijn er twee rechthebbenden.

- A. Heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten?
- B. Zo ja: is dit één overeenkomst met de twee rechthebbenden, of is dit één overeenkomst met alleen de initiatiefnemer?
- C. Als het inderdaad zo is dat u alleen met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten heeft: kan de gemeente dan in een civiel rechtelijke procedure iets bij haar contractpartner afdwingen op het moment dat de andere rechthebbende, die geen overeenkomst met de gemeente aangegaan is, niet datgene doet wat in dit raadsvoorstel beoogd wordt (lees: slopen van bebouwing)?

Antwoord vraag 4:

A: Ja

B: Dit betreft een overeenkomst met alle betrokkenen, zowel de initiatiefnemer als de grondeigenaar op het Achterland.

C: nvt

Vraag 5:

Als het initiatief voor deze bestemmingswijziging van Nieuwe Veer 27 te Streefkerk komt: is het dan theoretisch denkbaar dat de rechthebbende van Achterland 23 Groot-Ammers met succes een planschadeclaim kan indienen bij de gemeente Molenlanden; nadat de gemeenteraad met een raadsbesluit een agrarisch bouwblok gesaneerd heeft zonder daar een compensatie voor aan te bieden aan de rechthebbende?

Antwoord vraag 5: Middels de anterieure overeenkomst is het planschaderisico belegd bij de initiatiefnemer.