RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	21.0001374

Onderwerp	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Wipbruglaan 4 te Spanbroek
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	D. Haak

Inleiding

Aan de Wipbruglaan 4 te Spanbroek, bevinden zich agrarische gronden met een bouwvlak voor een bedrijfswoning, diverse opstallen waaronder kassen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als kassenbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

Op de locatie staat in totaal 2.321m2 aan overbodige opstallen en ca 430m2 aan overbodige erfverharding. Aan de voorzijde staat een bedrijfswoning. De eigenaar wil de kassen en deel van de schuren slopen en een groot deel van de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en deze wijzigen naar de bestemming wonen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van het kwaliteit van het landschap, is medewerking gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel voor een stolpboerderij naast de saneringslocatie.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Wipbruglaan 4, NL.IMRO.0432.BPWipbruglaan4-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 Wipbruglaan 4, 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 en de veiligheidsregio is een overleg reactie / advies ingediend. Deze adviezen hebben er toe geleid dat de toelichting op onderdelen is verduidelijkt. Dit zijn geen juridische wijzigingen.

1.1. Er is sprake van ambtshalve wijzigingen

- De veiligheidsregio heeft geadviseerd om ter hoogte van het bouwplan een brandkraan te plaatsen. Voor een goede borging hiervan is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor is vastgelegd dat er een brandkraan geplaatst dient te zijn alvorens met de bouwwerkzaamheden voor het bouwen van de nieuwe woning gestart gaat worden.

- 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 at het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

Voorgesteld wordt om gelet op vorenstaande aanpassingen het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Planregels:

- *Aan artikel 4.8 (voorwaardelijke verplichting) is lid c toegevoegd, luidend:*
  c. zodra vaststaat dat er in de omgeving van het plangebied een brandkraan is geplaatst
- *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 Wipbruglaan 4 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 Wipbruglaan 4 te Spanbroek, NL.IMRO.0432.BPWipbruglaan4-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	griffier
W.G. Groeneweg	M. Versteeg