

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-478275
Documentnummer	DOC-23-760594
Van	College
Datum	19-12-2023
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan'

Ter informatie

Kennis nemen van:

Ontwerpbestemmingsplan Zwaagdijk-West - De Perenlaan'

Aanleiding

Het college heeft op 15 maart 2022 ingestemd met het plan van een particulier (hierna initiatiefnemer) voor 18 woningen op een deel van de boomgaard naast Zwaagdijk 354 te Zwaagdijk-West. Ook heeft het college toen ingestemd met de exploitatieovereenkomst. Het plan betreft 8 betaalbare (<85% NHG-grens €355.000, prijspeil 2022), 2 goedkope (<€200.000 VON) en 8 reguliere koopwoningen.

De initiatiefnemer heeft in juli 2022 een concept ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Op 15 november 2022 heeft het college het concept ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en vrijgegeven voor vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro. Vervolgens heeft het project een lange tijd stilgestaan vanwege de spuitzoneproblematiek. Enkele maanden geleden is het project en het bestemmingsplan weer opgepakt. Er is een passende oplossing bedacht voor de spuitzoneproblematiek. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en wordt ter inzage gelegd van 22 december 2023 tot 3 februari 2023.

Kernboodschap

Een milieueffectrapportagebeoordeling is niet nodig. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' zijn de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 van de toelichting beschreven. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. aan de orde. De onderzoeken naar de verschillende omgevingsaspecten en de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn als afdoende beoordeeld.

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.

De afstand, tussen een agrarisch perceel waar gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden en een woonperceel, mag op basis van jurisprudentie in beginsel niet minder dan 50 meter zijn in verband met een goed woon- en leefklimaat van de bewoner(s). Het plangebied bevindt zich momenteel aan de west-, noord- en oostzijde op minder dan 50 meter afstand van agrarische percelen waar gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt

mogen worden. Met het bestemmingsplannen leggen we echter juridisch-planologisch vast dat er tot 50 meter afstand van het plangebied niet gespoten mag worden. Deze spuitvrije zone staat aangegeven op de verbeelding. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.5.1) leggen we vast dat er in deze zone niet gespoten mag worden. In de toelichting (H5.9.2) staat uitgebreider beschreven waarom de spuitzonering geen belemmering vormt voor het plan.

Het woningbouwplan voldoet aan het Generiek afwegingskader woningbouw kleine kernen 2019, maar niet aan het actuele Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023. In de anterieure overeenkomst, die op 17 maart 2021 tussen de gemeente en ontwikkelaar is afgesloten, staat namelijk dat het plan moet voldoen aan het toen geldende afwegingskader. Dit betekent voornamelijk dat het plan niet bestaat uit minimaal 26% sociale huur, zoals vereist volgens het actuele afwegingskader. Het plan voorziet echter wel in meer dan 50 procent betaalbare koop, zoals vereist volgens het afwegingskader uit 2019.

De overlegpartners stellen wij, op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid om advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Het vooroverleg met onze overlegpartners heeft al plaatsgevonden conform artikel 3.1.1, zoals beschreven in de aanleiding.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald. De ontwikkeling wordt verder door de initiatiefnemer voor eigen kosten en risico gerealiseerd.

Consequenties

Bij realisatie van het plan dragen we bij aan de vergroting en verbetering van het woon- en huisvestingsaanbod.

Houd er rekening mee iedereen een zienswijze kan indienen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In de formele procedure krijgt iedereen de mogelijkheid om op het plan te reageren.

Communicatie

We publiceren een aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in Nieuwsblad Medemblik en het gemeenteblad. Ook informeren wij de omwonenden/naastgelegen bedrijven hierover persoonlijk over per brief. De ontwikkelaar USP zal de omwonenden informeren over het project door het versturen van een brief en het houden van een informatieavond.

Vervolg

1. We leggen het ontwerpbestemmingsplan van 22 december 2023 tot 3 februari 2023 voor een periode van zes weken ter inzage.
2. Planning vaststelling raad op de vergadering in Q2 van 2024.

Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' (DOC-23-766038)
2. Bijlagen toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' (DOC-23-766039)
3. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' (DOC-23-766042)
4. Bijlagen regels ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' (DOC-23-766044)
5. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-West - De Perenlaan' (DOC-23-766046)
6. Behandelcyclus bestemmingsplan ontwerp (DOC-23-766055)