

Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	7 september 2021
Datum vergadering	2 november 2021
Voorstel van	Mak
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12b 't Zand (RO-21-024)
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Door initiatiefnemer is een verzoek tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan en daarmee het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en tuin op Bosweg 2, 4 en 12 ingediend. Hiermee krijgen de agrarische bedrijfswoningen op Bosweg 2 en 4 een woonbestemming en wordt het mogelijk een nieuwe stolpwooning te bouwen op Bosweg 12. Voor het plan is een bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.
2. Het bestemmingsplan "Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B 't Zand", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0441.BPZANBosweg12-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

Op de percelen Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B in 't Zand zijn vijf agrarische bedrijfspercelen aanwezig met woningen en bedrijfsgebouwen. In het verleden hoorde al deze bedrijfswoningen en bijgebouwen bij één bedrijf. Door de tijd heen zijn deze agrarische percelen verkocht en kadastraal afgesplitst. De planlocaties Bosweg 2, 4 en 12 worden inmiddels gebruikt door particuliere eigenaren. Op de planlocaties Bosweg 6 en 12B is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het verzoek is om de bestemming van de percelen Bosweg 2, 4 en 12 in 't Zand te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'. Om de planologische koppeling tussen de agrarische percelen te verwijderen, zijn ook de percelen Bosweg 6 en 12B meegenomen in het bestemmingsplan.

Belang

Het bestemmingsplan in lijn brengen met het huidig gebruik.

Centrale vraag

Uw raad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

De centrale vraag is of u voor de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingsplan wil vaststellen.

Beoogd effect

Het huidige gebruik van de percelen planologisch mogelijk maken.

Kader

De percelen zijn gelegen in bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er op een gekoppeld agrarisch bouwperceel maar een bedrijfswoning mogelijk is.

Medewerking kan verleend worden via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Argumentatie

Het plan maakt een ruimtelijke verbetering mogelijk ter plaatse van de vervallen stolp. Hier is nu geen woning planologisch mogelijk. Met dit plan wordt een nieuwe stolpwoning mogelijk gemaakt. Voor het overige verwijzen wij naar de plantoelichting.

Maatschappelijk draagvlak

Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan op alle planlocaties.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen

Financiële consequenties

Geen.

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is geregeld of in bij Ministeriële regeling aangegeven gevallen. De achtergrond van de wet is dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang".

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet nodig.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is/in werking is getreden kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Bijlagen

1. Toelichting BP 27 augustus 2021 incl bijlagen.pdf
2. Regels BP 27 augustus 2021 incl bijlagen.pdf
3. Verbeelding Bosweg 2, 4, 6 en 12 't Zand-A3_2021-08-27.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststelling bestemmingsplan Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12b 't Zand (RO-21-024)

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021

besluit

1. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld te besluiten dat voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.
2. Het bestemmingsplan "Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B 't Zand", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0441.BPZANBosweg12-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,