

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" Venhuizen	
Zaaknummer:	959801	
RTG:	9 januari 2023	23 JAN 2023
Raadsvoorstel:	23 januari 2023, nr. 2023-08	
Portefeuillehouder:	M.H. ten Have	
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening	
Karakter:	Besluitvormend	
Bijlagen:	- Verbeelding bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" - Regels bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" - Toelichting bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" - Bijlagenboek bestemmingsplan "Achter Kadijk 1"	

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" te Venhuizen gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.BPAchterKadijk1_VG01 met de daarbij behorende toelichting, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de GBT en BRK maart 2021.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" te Venhuizen gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het in de bebouwde kom van Venhuizen gelegen woonperceel 'Kadijk 1' heeft een omvang van 3.558 m² en biedt ruimte voor verdichting. De eigenaar is voornemens het perceel te splitsen en op het oostelijk deel vijf aaneen gebouwde woningen te realiseren, in aansluiting op de vier aaneen gebouwde woningen die in 2007 zijn gerealiseerd aan De Vergulde Hoek.

Het geschakelde woonhuis op Kadijk 1 blijft behouden maar de oude schuur ten noordoosten van het woonhuis zal worden gesloopt. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de vijf nieuwe woningen zal de rijweg van De Vergulde Hoek naar het noorden worden doorgetrokken en zullen er diverse parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de vijf nieuwe woningen en het doortrekken van de rijweg op het perceel van Kadijk 1 is een bouwplan opgesteld.

Het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1", biedt een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van vijf woningen op het perceel aan de Kadijk 1 te Venhuizen, waarbij "De Vergulde Hoek" wordt doorgetrokken ter ontsluiting van deze woningen.

Beoogd effect

Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van vijf woningen op de locatie Achter Kadijk 1 te Venhuizen en het doortrekken van de Vergulde Hoek juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Uw raad heeft beleidsvrijheid voor het voeren van planologisch beleid, mits er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Getoetst wordt aan de wettelijke en beleidskaders.

Regionale woonvisie West-Friesland

De vijf levensloopbestendige woningen sluiten aan op de vraag van de huidige woningmarkt in Drechterland.

Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland

Het bestemmingsplan voldoet aan het afwegingskader van de regio Westfriesland.

Woonprogramma Drechterland 2021-2025 (Prettig wonen in vitale dorpen)

De ontwikkeling sluit aan op het beleid zoals verwoord in het woonprogramma; de woningen zijn levensloopbestendig. Het plangebied bevindt zich op een kleine afstand van een drogisterij, een supermarkt, een zorgcentrum, het dorps huis en een verzorgingshuis.

Argumenten

Om het huidige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden. De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' (inclusief de 1e herziening), onder meer doordat de woningen zijn gelegen buiten het bouwvlak. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – Lint 1', de gronden zijn daarmee wel als wonen bestemd maar wegens het ontbreken van een bouwvlak is het bouwen van woonhuizen ter plaatse niet mogelijk. Wel kunnen er bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd waarbij het is toegestaan om op een bijgebouw een dakopbouw te realiseren. Het plan voldoet aan de wettelijke en beleidskaders.

Gelet op het bovenstaande voldoet het plan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Kanttekeningen / alternatieven

Uw raad kan er voor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel gewijzigd vast te stellen.

Draagvlak

Op 3 maart 2020 is door initiatiefnemer voor belangstellenden en omwonenden een inloop/informatieavond gehouden om het eerste plan toe te lichten. De genodigden waren de bewoners van Kadijk, Vergulde Hoek, De Zwarte Arend en het oostelijke deel van De Groene Klok. In november 2020 zijn omwonenden geïnformeerd over de voortgang en aanpassing van het plan. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is de voorgenomen vrije kavel komen te vervallen.

Op 11 maart 2021 is tijdens de Covid 19-periode door initiatiefnemer een Teams-meeting gehouden. Op 20 augustus 2021 is naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden een brief aan omwonenden verzonden, waarin kenbaar is gemaakt wat met deze opmerkingen is gedaan. Aan de Vergulde Hoek zal een groenstrook met haag worden toegevoegd, waarbij de stoeprand wordt verwijderd.

Op 6 september 2022 heeft in het Dorps huis in Venhuizen een ronde tafelgesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden, waarbij initiatiefnemer nogmaals de voorgenomen ontwikkeling heeft toegelicht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022. Van de mogelijkheid om binnen deze wettelijke termijn van zes weken zienswijzen in te dienen, is gebruik gemaakt. Er zijn zes zienswijzen ontvangen, die aanleiding zijn om de regels en toelichting van het bestemmingplan te wijzigen.

Planning, evaluatie en verantwoording

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Eveneens staat op grond van rechtspraak, de mogelijkheid voor het instellen van hoger beroep open voor belanghebbenden die niet eerder gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

Een belanghebbende die beroep instelt tegen een milieu- of ruimtelijke orderingsbesluit mag niet langer niet-ontvankelijk worden verklaard omdat hij geen zienswijze heeft ingediend tegen een eerder ontwerp. Dat betekent dat de bestuursrechter in die gevallen alsnog zijn beroep in behandeling moet nemen. Artikel 6:13 Awb kan namelijk niet worden tegengeworpen. (ABRvS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786).

Het beroep dient schriftelijk bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, te worden ingediend. De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in officiële bekendmakingen.nl.

Financiën

Met initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal (artikel 6.12, tweede lid Wro) verzekerd, en door derden van de gemeente gevorderde planschadeschade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan wordt gedragen door initiatiefnemer (art. 6.1 Wro). De realisatie van het project komt volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald door middel van het heffen van leges

Hoogkarspel, 20 december 2022.

Burgemeester en wethouders van Drechterland
De secretaris, De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small circular flourish at the end.

C.M. Minnaert

A handwritten signature in black ink, featuring a complex, stylized initial 'M' followed by a long, horizontal, slightly wavy line.

M. Pijl

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 959801; 2023-08

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat:

voor het juridisch-planologisch kader om vijf woningen op het perceel aan de Kadijk 1 te realiseren, waarbij "De Vergulde Hoek" zal worden doorgetrokken ter ontsluiting van deze woningen, het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' (inclusief de 1e herziening), welke op 24 juni 2013 is vastgesteld, en de op 26 oktober 2015 vastgestelde eerste herziening van het bestemmingsplan, moet worden gewijzigd.

hiertoe het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" te Venhuizen is voorbereid en voorziet in het juridisch planologisch kader dat realisatie van het plan mogelijk maakt.

het voorontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van vooroverleg en advies is toegezonden naar de wettelijke overlegpartners, conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, en voor zover adviezen zijn overgelegd deze zijn meegenomen in het bestemmingsplan..

vanuit de regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan en de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het plan.

het ontwerpbestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022, en zes zienswijzen ingediend.

kan worden ingestemd met de nota van zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen.

de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in de regels van, en de toelichting op het bestemmingsplan.

het bestemmingsplan en de wijzigingen van het bestemmingsplan in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022

b e s l u i t :

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" te Venhuizen gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.BPAchterKadijk1_VG01 met de daarbij behorende toelichting, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de GBT en BRK maart 2021.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" te Venhuizen gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn openbare vergadering van 23 januari 2023

De raad voornoemd,
de griffier,



A. van Langen-Visbeek

de voorzitter,



M. Pijl