

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Westeinde achter 5
Zaaknummer:	38587
RTG:	13 maart 2023
Raadsvoorstel:	27 maart 2023, nr. 2013-16
Portefeuillehouder:	M. ten Have
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
Karakter:	Besluitvormend
Bijlagen:	B1 Verbeelding Westeinde achter 5 B2 Regels Westeinde achter 5 B3 Toelichting Westeinde achter 5 B4 Nota behandeling zienswijze B5 Geanonimiseerde ingediende zienswijze B6 Verslag informatiebijeenkomst 24-10-2022 te Venhuizen

27 MRT 2023

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Westeinde achter 5' met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPFruittuin-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze niet over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Inleiding

Aan het Westeinde in Venhuizen bevindt zich een stolp met daarachter een aanbouw, die samen met het 'Koggehuis' dienst deden als gemeentehuis van de gemeente Drechterland. Nu deze locatie niet meer hiertoe gebruikt wordt, de wens bestaat de karakteristieke stolp te behouden en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls toe te voegen aan het achtergelegen terrein, heeft de gemeente eind 2020 een tender uitgeschreven op basis van een Ontwikkeldkader. Het plan gaat -kortweg- uit van behoud van de stolp en sloop van de daarachter gelegen bebouwing, waarna er een schuurgebouw en een hooihuis voor terugkomen, met startersappartementen, appartementen voor senioren en grondgebonden starters- en seniorenwoningen. De stolp is reeds in gebruik genomen door een vestiging van de Regiobank en Tandartspraktijk Drechterland en maakt geen onderdeel uit van dit plan.

In het voortraject is door uw raad ingestemd met het plan zoals ingebracht door DRN vastgoedontwikkeling in het kader van de tender. Het plan is vervolgens uitgewerkt en in ontwerp ter visie gelegd voor een periode van 6 weken (Djuma zaaknr. 36616). Op het ontwerp is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden 18 woningen in twee woongebouwen in Venhuizen gerealiseerd. Vervallen bebouwing wordt gesloopt en de inrichting wordt landschappelijk ingepast.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan Drechterland Noord

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan voor wat betreft het vaststellen van een bestemmingsplan.

Argumenten

Om Venhuizen vitaal en aantrekkelijk te houden is het nodig het centrum van Venhuizen anders in te richten. Daarom heeft de gemeenteraad een visie gemaakt voor het totale centrumgebied van Venhuizen. Belangrijke onderdelen zijn de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en het Skitteljacht. De visie geeft de kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum. De gemeenteraad stelde de centrumvisie in juni 2017 vast. Deze ontwikkeling geeft uitvoering aan het Centrumplan.

Het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Het initiatief zorgt voor een gewenste toevoeging van 18 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte. Het betreft 6 startersappartementen en 2 emptynesters (gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn) woningen in het Hooihuys. Daarnaast zijn er 10 rug-aan-rugwoningen voor starters, senioren en eventueel emptynesters. De prijzen voor de woningen zijn nog niet bekend.

Tevens verbetert de ruimtelijke kwaliteit, omdat verouderde panden worden gesloopt waarna er twee zorgvuldig ontworpen gebouwen voor terugkomen.

Kanttekeningen / alternatieven

Het alternatief bestaat uit het niet vaststellen van het bestemmingsplan waardoor de maatschappelijke bestemming gehandhaafd blijft. De initiatiefnemer zal dan op zoek moeten gaan naar een geschikte maatschappelijke onderneming om deze bestemming in te vullen.

Draagvlak

De gemeenteraad stelde in juni 2017 de centrumvisie Venhuizen vast. Voor het opstellen van het centrumplan heeft een uitvoerig participatie proces plaatsgevonden met de inwoners van Venhuizen. De visiekaart behorende bij dit plan geeft grof aan welke ontwikkelingen op welke plek mogelijk zijn.

Het Programma van Eisen, dat is opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied is voor vaststelling door het college twee keer met de omwonenden, ondernemers in het gebied en overig belanghebbenden (zoals vertegenwoordigers van de allianties) besproken. Alle opmerkingen zijn opgenomen in de bijlage van het PvE en van een antwoord voorzien. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven of en hoe het college destijds is omgegaan met de opmerkingen.

Samen met een klankbordgroep (met daarin omwonende, inwoners, afvaardiging van de allianties en een ondernemer) is daarna gewerkt aan een ontwikkelkader voor de locatie van het gemeentehuis. De klankbordgroep heeft hiervoor de gemeente een advies meegegeven. Het ontwikkelkader is voorafgaand aan de aanbesteding voorgelegd aan de commissie welstand.

Voor de beoordeling van de ingediende stedenbouwkundige plannen naar aanleiding van de aanbesteding is een beoordelingscommissie gevormd. Twee leden uit de voorgenomde klankbordgroep zijn opgenomen in de beoordelingscommissie. De gemeenteraad heeft destijds unaniem ingestemd met het voorliggende ontwerp van DRN vastgoedontwikkeling en concreet richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van het perceel naar woningbouw.

Met betrekking tot het concept-ontwerp van het bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is opgestuurd aan diverse organisaties en instanties in het kader van het verplichte artikel 3.1.1. Bro overleg. Het Hoogheemraadschap heeft van zijn overlegrecht gebruik gemaakt door de ontwikkelaar te wijzen op het voorkomen van doodlopende sloten. Hij vraagt de ontwikkelaar de oostelijke en westelijke sloot te dempen. De gemeente neemt dit advies niet over. De sloten zijn in de huidige situatie reeds aanwezig en vormen een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan. Het onderhoud aan de sloten kan gedaan worden vanaf de kant en via de sloot. De oostelijke sloot zal worden onderhouden door de gemeente. Voor de westelijke sloot is het nat onderhoud overgedragen aan het Hoogheemraadschap en het droge onderhoud zal bij de gemeente blijven. Het is aannemelijk dat, door juist en regelmatig onderhoud, de sloten niet zullen vervuilen. Dit is afgestemd met de civieltechnisch projecteider

Op 7 juli 2021 heeft DRN een eerste inloopavond georganiseerd waar het plan is gepresenteerd. Aanwezigen konden hun reactie achterlaten op de plannen en bespreken met de aanwezigen van DRN en gemeente. Naar aanleiding van reacties is het plan op een aantal punten aangepast, de brug aan de zuidzijde is verplaatst naar de westkant en de woningen aan kopse kant van het zuidelijke gebouw zijn gedraaid zodat minder direct zicht is op de achtergelegen straat De Pauw.

Op 24 oktober 2022 is een tweede inloopavond georganiseerd waarbij de uitgewerkte plannen zijn gepresenteerd. Er was een goede opkomst en de plannen werden goed ontvangen. Na deze bijeenkomst heeft het college het bestemmingsplan ter visie gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeinde achter 5' heeft van 11 november tot 22 december 2022.

Gedurende deze termijn is één zienswijzen op het plan ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen: Massale bebouwing, incompleet, onvolledig en onzorgvuldige besluitvorming en bebouwingsdichtheid.

De zienswijzen zijn in de bijlage 'Nota behandeling zienswijzen Westeinde achter 5' van antwoord voorzien. De gemaakte bezwaren leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Planning, evaluatie en verantwoording

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen.

Financiën

Het betreft hier een private ontwikkeling, waarbij gemeentegronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar. Alle door de gemeente gemaakte kosten zijn reeds gedekt door het afsluiten van de koopovereenkomst. Mogelijke tegemoetkoming in schade is door middel van een overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar. Het is hierdoor niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 21 februari 2023, waarin dit voorstel is vastgesteld

Burgemeester en wethouders van Drechterland

De secretaris,

De burgemeester,



C.M. Minnaert



M. Pijl

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 38587, nr. 2023-16

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat:

voor het juridisch-planologisch kader om achttien woningen op het perceel achter Westeinde 5 te realiseren, 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 "Westeinde achter 5" 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 va 11 november tot en met 22 december 2022, en één zienswijzen is ingediend;

kan worden ingestemd met de nota van zienswijzen. De beantwoording van deze zienswijzen en de ingediende zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in de regels van, en de toelichting op het bestemmingsplan;

het bestemmingsplan in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2023

b e s l u i t :

1. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Westeinde achter 5' met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPFruittuin-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze niet over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn openbare vergadering van 27 maart 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,



A. van Langen-Visbeek

de voorzitter,



M. Pijl