

Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West

Aanleiding

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in een planologische regeling voor de dorpsuitbreiding aan de westkant van het dorp Venhuizen voor de bouw van circa 250 tot maximaal 280 woningen. Om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsuitbreiding te waarborgen, is het Beeldkwaliteitplan Venhuizen Centrum West opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt aanvullend welstandsbeleid voor het plangebied.

Procedure

Het college heeft op 19 december 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is op 22 december 2023 gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl.

Het bestemmingplan heeft het identificatienummer NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder het beeldkwaliteitsplan als bijlage van het bestemmingsplan waren digitaal raadpleegbaar en konden ook op het gemeentehuis worden ingezien. Van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 kon een ieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad of een inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan bij het college indienen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen van:

1. Reclamant 1, d.d. 2 februari 2024;
2. Reclamant 2 d.d. 21 januari 2024

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén onderdeel (d) van de zienswijze wordt beschouwd als inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan. De zienswijze is hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West		
1.	Reclamant 1	Gemeentelijk standpunt
a.	<i>Bestemming watergang</i> Reclamant constateert dat in het geldende bestemmingsplan een deel van de watergang aan de noordzijde van de voorgenomen wijk, parallel aan de 'Westerkerkweg', slechts voor een deel als 'Water' is bestemd en verzoekt het andere deel van de waterloop ook als zodanig te bestemmen en wordt ingetekend met een breedte van minimaal 6 meter overeenkomstig de op pagina 6 van het Waterstructuurplan weergegeven randvoorwaarde. Dit vanwege het belang voor de waterhuishouding van deze watergang.	Het gaat hier om een waterloop die ten noorden van de begrenzing van het plangebied ligt en dus niet in het plan is opgenomen. Deze waterloop maakt geen deel uit van de uitbreidingswijk, maar is wel onderdeel van de Legger van het HHNK. Het onttrekken of dempen van deze watergang is dan ook niet aan de orde en valt ook niet onder de bevoegdheid en mogelijkheden van het bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West. In het kader van het op te stellen omgevingsplan voor de gemeente dat in de komende jaren zijn beslag krijgt, zal naar een passende regeling voor de waterhuishouding worden gezocht. Reclamant verwijst verder naar een watergangbreedte van minimaal 6 meter op pagina 6 van het Waterstructuurplan. Pagina 6 van dit document gaat echter over bodemopbouw en de geohydrologie en niet over de breedte van watergangen. Vermoedt wordt dat bedoeld wordt op pagina 17

		onder 3.4 “Oppervlaktewater”, eerste aandachtsstreepje van het waterstructuurplan. Hier zijn onder meer de randvoorwaarden van het HHNK voor nieuw te graven water omschreven, waaronder de ruimte voor varend onderhoud.
b.	<i>Enkelbestemming Wonen Westerkerkweg-clusters</i> Reclamant stelt voor om aan de zuidkant van de Westerkerkweg een bestemming ‘Tuin’ te leggen voor de woningen die langs deze weg worden gebouwd. Dit om te voorkomen dat de woningen te dicht op de weg worden gebouwd.	Langs de Westerkerkweg worden in het stedenbouwkundig plan een aantal vrijstaande woningen voorgesteld die stedenbouwkundig opzicht aansluiten op het bestaande bebouwingspatroon aan beide zijden van deze weg (zie afbeelding 8 toelichting bestemmingsplan). Deze woningen worden ontsloten vanaf de Westerkerkweg waar het de voorkant van de woningen betreft. Hierbij is gezocht naar een passende afstand waarbij de gehele Westerkerkweg in ogenschouw is genomen. De bebouwingsafstanden tot de voorste perceelgrenzen aan de Westerkerkweg, is afhankelijk van welk adres aan de Westerkerkweg als referentie wordt gekozen. Als de gehele Westerkerkweg in ogenschouw genomen wordt, is er een grote verscheidenheid in afstanden tussen bebouwing en de voorste perceelgrens. Voor de situering van de woningen zal het BKP als uitgangspunt worden gebruikt. Het plangebied van het bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West maakt nadat de grens van de bebouwde kom is verlegd onderdeel uit van die bebouwde kom. Op veel adressen aan de Westerkerkweg zijn de afstanden vanaf de voorste perceelgrens tot aan de bebouwing aanzienlijk kleiner dan die bij het adres Westerkerkweg 101. Omdat langs deze weg in geen geval sprake kan zijn van achterkantsituaties, maar uitsluitend sprake is van voorerf, is een specifieke bestemming ‘Tuin’ niet nodig. Los daarvan past het ook niet binnen ‘de wijze van bestemmen’ om aan de noordzijde van het plangebied langs de Westerkerkweg een zone met de bestemming “Tuin” vast te leggen. In de bestemmingsplanregels is overigens wel vastgelegd dat een afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens 1 tot 7 meter mag bedragen. Desalniettemin zijn wij bereid om op dit punt tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant in die zin dat de minimale afstand voor percelen vanaf de Westerkerkweg tot de voorste perceelgrens wordt vergroot tot ten minste 4,5 meter.

c.	<i>Bebouwde kom doortrekken tot en met Westerkerkweg 76-B</i> Reclamant verzoekt om ten behoeve van een veiligere situatie en minder overlast van het toenemende verkeer, de begrenzing van de bebouwde kom door te trekken tot en met het perceel Westerkerkweg 76-B.	In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de Westerkerkweg een 30 km/u-gebied zal worden en dat hiervoor een verkeersbesluit wordt genomen. Deze zone zal dan tot voorbij het plangebied komen en ieder geval Westerkerkweg 74 omvatten. De keuze moet nog gemaakt worden of de zone tot Westerkerkweg 109 of nog westelijker wordt gelegd. Deze besluitvorming vindt niet in het kader van het bestemmingsplan plaats.
d.	<i>Schuttingen Westerkerkweg-clusters</i> Reclamant is van mening dat schuttingen niet in het staatsbeeld van de Westerkerkweg passen, en stelt voor om in het Beeldkwaliteitsplan op te nemen dat bij de woningen langs de Westerkerkweg geen schuttingen zijn toegestaan in de vanaf de weg zichtbare zij- en achtertuinen.	Ingevolge de wet- en regelgeving is geen vergunning nodig voor erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter hoog achter de voorgevel van de woning. In Beeldkwaliteitsplan biedt het dan ook geen soelaas dit op te nemen, omdat dit van rechtswege is toegestaan en niet kan worden verboden. Desalniettemin wordt getracht om bij de gronduitgifte ervoor te zorgen dat er heggen of andere vormen van groene afscheiding als erfafscheiding worden gerealiseerd.

Voorstel:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Toevoegen onder Artikel 5 Wonen, art. 5.2.1 Algemeen, onder aanduiding c:

'Voor de percelen die gelegen zijn aan en ontsloten worden op de Westerkerkweg geldt dat de afstand vanaf de voorste perceelsgrens tot aan het hoofdgebouw minimaal 4,5 meter dient te bedragen.'

2.	Reclamant 2	Gemeentelijk standpunt
a.	Reclamant geeft aan dat hij meerdere pogingen heeft ondernomen om in contact met de gemeente te komen over het woningbouwplan Venhuizen Centrum-West en dat dit naar mening van reclamant onvoldoende is gelukt en mede daarom een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West en het voorgestelde woningplan. Naar zijn mening is woningbouw op deze plek niet wenselijk en niet toegestaan volgens diverse visies van het rijk, de provincie en de gemeente. Reclamant verwijst daarbij naar diverse beleidsnota's en ook naar e-mails en uitspraken van de wethouder van de gemeente	Naar aanleiding van de zienswijze heeft de portefeuillehouder ruimtelijke ordening met reclamant gesproken en de ingediende zienswijzen doorgenomen. Daarbij is stilgestaan bij de mogelijkheden die zijn geboden om met de gemeente en ontwikkelaar in gesprek te gaan over de planontwikkeling. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente. Hieruit blijkt onder meer dat de planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 en dat het plan door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) is getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018.

	Drechterland in de pers. Naar mening van reclamant dient de lintbebouwing en het agrarisch gebied in stand gehouden te worden.	De te realiseren woonopgave past binnen het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland. In de Structuurvisie Landschap uit 2011 en in de Landschapvisie Polder Drieban uit 2020 wordt een waardering gegeven aan de verschillende soorten lint(bebouwingen) binnen de gemeente. Om de woningbehoefte te accommoderen is het niet mogelijk om die uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Daarom zijn er ook locaties in het landelijk gebied noodzakelijk. In de Structuurvisie Landschap wordt ook geconstateerd dat de bebouwing tussen de grote dorpen is geconcentreerd in linten. Voor Venhuizen Centrum-West is naar analogie van deze stedenbouwkundige opzet gekozen voor een uitbreiding tussen de Westerkerkweg en de Hemmerbuurt. Reclamant merkt overigens terecht op dat het plangebied niet wordt genoemd in bovengenoemde structuurvisie en in de landschapvisie. Het plangebied Venhuizen Centrum-West is echter op 21 juni 2021 door de gemeenteraad van Drechterland aangewezen als de eerstvolgende grootschalige uitbreidingswijk woningbouw. Daarvoor is een scoringsmatrix vervaardigd waaruit het plangebied als meest kansrijke optie naar voren is gekomen. De gemeenteraad heeft dit besluit genomen omdat er op dat moment binnen de bestaande structuurvisie en het bestemmingsplan geen grootschalige woningbouwlocatie beschikbaar was en omdat het nieuwe programmatisch en ruimtelijk beleidskader pas in de vorm van de nog op te stellen Omgevingsvisie zou kunnen worden vastgelegd. De gemeenteraad heeft die keuze toen al gemaakt omdat de druk op de woningmarkt in Venhuizen zo groot was en wachten tot na de afronding van de Omgevingsvisie niet gewenst was.
b.	In de optiek van reclamant wordt te dichtbij windturbines en bij het LPG-station gebouwd.	Op het perceel Westerkerkweg 78 staat een kleine windturbine, die op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale masthoogte van 41 meter mag hebben. Uit de Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid blijkt dat het plangebied Venhuizen Centrum-West ruimschoots buiten de veiligheidscontouren van deze windturbine is gesitueerd. Voor wat betreft slagschaduw vormt deze windturbine geen probleem gezien de ligging op 200 meter vanaf de noordzijde van het plan. Ook het geluid van deze kleine windmolen verstoort het woongenot binnen de toekomstige woonwijk niet zoals uit een aanvullend geluidsonderzoek is gebleken.

		De initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het benzineservicestation een overeenkomst afgesloten om de verkoop van LPG per 1 juni 2024 te beëindigen. In afwachting van de daadwerkelijke realisering van het plan wordt per maand bekeken of het gebruik kan worden voortgezet. In het bestemmingsplan is bovendien vastgelegd dat woningbouw in de nabijheid van het LPG vulpunt pas is toegestaan wanneer het gebruik van het vulpunt en het tankstation feitelijk en juridisch is beëindigd.
c.	Naar het oordeel van reclamant neemt de verkeersveiligheid als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit af.	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het omliggende wegennet voldoende capaciteit heeft om de verkeerstoename ten gevolge van de te realiseren woonwijk te verwerken. Bij het ontwerp van de infrastructuur worden de geldende richtlijnen toegepast om ervoor te zorgen dat de verkeersveiligheid aan de wettelijk te stellen eisen voldoet. Daarnaast zal de Westerkerkweg ter hoogte van het plangebied onderdeel gaan vormen van het 30 km-gebied van de bebouwde kom van Venhuizen. Het gemeentebestuur is van mening dat de planontwikkeling door deze maatregelen uit het oogpunt van verkeersveiligheid op een veilige manier kan worden gerealiseerd.
d.	Reclamant is ontevreden over de bestuurlijke gang van zaken rond de totstandkoming van de keuze voor de woningbouwlocatie Venhuizen Centrum-West.	Dit onderdeel van de zienswijze is niet planologisch relevant. Wel is Reclamant naar aanleiding van de ingediende zienswijze uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met de verantwoordelijk wethouder om het doorlopen bestuurlijke traject te bespreken met elkaar. Het plan Centrum West is door de gemeenteraad op 21 juni 2021 op basis van een scoringsmatrix aangewezen als te onderzoeken locatie voor woningbouw. Na dit besluit is in samenwerking met bewoners het haalbaarheidsonderzoek opgestart. Alle bewoners hebben hier tijdens meerdere bijeenkomsten mogelijkheid gehad een reactie achter te laten. De reacties van reclamant, zoals opgenomen in bijlage 2 van de zienswijze zijn opgenomen en van een reactie voorzien in het vastgestelde ambitiedocument. Het vastgestelde ambitiedocument is beschikbaar via het participatieplatform www.samen.drechterland.nl.
e.	Volgens reclamant wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet aangegeven dat dit nieuwbouwplan op deze plek noodzakelijk of wenselijk is. Daarnaast misleidt de gemeente door nu een	In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte bij zowel het Rijks- het provinciaal als het gemeentelijk beleid. De woningmarkt laat voor Drechterland een stijgende woonbehoefte zien tot 2030. De prognose van de provincie Noord-Holland

	ontwerpbestemmingsplan van 280 woningen te presenteren terwijl de gemeente al aangegeven heeft hier tot 500-600 woningen te willen realiseren. Dit op een woningtotaal van 1800 woningen in Venhuizen.	houdt, tot 2030, rekening met een netto uitbreiding van circa 700 woningen in Drechterland voor de eigen woningbouwbehoefte. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van 280 woningen mogelijk in het plangebied. Zoals eerder al is aangegeven, is het plangebied op 21 juni 2021 door de gemeenteraad van Drechterland aangewezen als de eerstvolgende grootschalige uitbreidingswijk woningbouw. Een verdere uitbreiding van het plangebied is in dit ontwerpbestemmingsplan niet aan de orde.
f.	Wat betreft de participatie die de gemeente zegt te hebben gevolgd merkt reclamant op dat er uitsluitend participatie heeft plaatsgevonden met inwoners die het eens zijn met het plan. De gemeente heeft direct betrokken inwoners die kritisch zijn op het plan stelselmatig genegeerd, aldus reclamant.	Het college begrijpt uit de reactie van reclamant dat dit tot zijn teleurstelling niet heeft geleid tot het afwijzen van het plangebied als locatie voor woningbouw, maar herkent zich niet in het door reclamant geschetste beeld. In Drechterland worden de bewoners op zoveel mogelijk manieren bij het beleid of bij specifieke projecten. Om te komen tot het bestemmingsplan Centrum West is op diverse momenten en manieren de brede omgeving betrokken. Leden van de klankbordgroep (bestaande uit direct omwonende en inwoners uit Venhuizen) en overige belangstellenden konden meedenken, input leveren en reageren op het ambitiedocument, programma van uitgangspunten en het ruimtelijk concept. Complimenten, maar ook zorgen zijn uitgesproken en gedeeld met het college en gemeenteraad. Verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage opgenomen in de vastgestelde documenten. De documenten zijn geplaatst op het participatieplatform www.samen.drechterland.nl. Daarnaast is, als voorbereiding op de Omgevingsvisie de nota 'Bouwstenen Omgevingsvisie' op 25 oktober 2021 door de gemeenteraad van Drechterland vastgesteld. In die nota zijn de resultaten van het participatietraject opgenomen, dat de gemeente Drechterland in 2021 heeft gehouden met betrekking tot die te vervaardigen Omgevingsvisie. De locatie Venhuizen Centrum-West is één van de locaties die daarin wordt genoemd om de woning-bouwopgave te realiseren. Ook in de voorbereidingsfase van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft een participatietraject plaatsgevonden.
Voorstel:		
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan		