

ONTWERPBESLUIT van burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan “Drechterland Zuid”, in samenhang met “de regels van de eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid” ten behoeve van het wijzigen van de bestemming en de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen op het perceel De Buurt 69 te Venhuizen.

De eigenaren van het perceel De Buurt 69, 1606 AD te Venhuizen hebben verzocht de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Venhuizen, sectie G, nr. 3942, plaatselijk bekend als De Buurt 69 zodanig te wijzigen dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp', ten behoeve van compensatie van voor de bouw van een tweede woning, met de toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

De gronden waarop de wijziging van toepassing is, zijn in het geldende bestemmingsplan “Drechterland Zuid” bestemd tot de enkelbestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2” waarbij het bouwvlak is voorzien van de specifieke bouwaanduiding-Stolp. Gronden en gebouwen mogen alleen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd en gebruikt. Verzocht wordt om de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en een woning ter compensatie hiervan te bouwen. Hiermee wordt er een tweede woning gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak. Het verzoek is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.7.8 van het bestemmingsplan de mogelijkheid om onder voorwaarden bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen in Wonen-Lint 1 en/of Wonen-Stolp ten behoeve van compensatie. De tweede woning kan hiermee met toepassing van bovenstaande worden gerealiseerd.

3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp', ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;

- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stulp' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.8

Voor toepassing van artikel 3.7.8 van de regels dient te worden voldaan aan de in het artikel genoemde voorwaarden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Archeologie

De gronden ter plaatse van de uitbreiding hebben de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' (Artikel 44). Uit deze bestemming en de wijzigingsbevoegdheid volgt dat bij de gewenste uitbreiding een Quickscan Archeologie uitgevoerd moet worden. Op 21 februari 2018 is door het samenwerkingsverband Archeologie West-Friesland een Quickscan Archeologie uitgevoerd.

Op basis van het AHN en historisch kaartmateriaal wordt verondersteld dat de geplande locatie waar een bodemingreep zal plaatsvinden in de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd onbebouwd was. Tevens is deze ingreep te klein om gedegen onderzoek te doen naar vindplaatsen uit de prehistorie. Daarom geldt het advies dat nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is indien de voorgenomen ingreep ongewijzigd blijft. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. De voorwaarde geldt dat de sloopwerkzaamheden binnen het plangebied niet dieper dan het maaiveld zullen gaan plaatsvinden.

De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen

van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie WestFriesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Wij nemen dit advies over.

Erfinrichting

De bouw van de tweede woning op het perceel is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hierbij is een maatwerkoplossing gecreëerd, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Het landschapsplan maakt hierbij onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het bestemmingsplan wijzigen. Op de voorbereiding van een dergelijk besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Tevens moet worden voldaan aan de in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening gegeven specifieke eisen met betrekking tot het digitaal publiceren van een dergelijke voorgenomen wijziging. Het voornemen tot het nemen van het binnenplanse wijzigingsbesluit is op **XX DATUM** gepubliceerd in het West Fries Weekblad, op www.officielebekendmakingen.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van **XX DAG NA PUBLICATIE** gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn **geen/wel** zienswijzen ingediend. Wanneer zienswijzen zijn ingediend, worden deze beoordeeld.

Financiële haalbaarheid

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de met het opstellen van het wijzigingsplan gepaard gaande kosten door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker worden verhaald. Alle kosten voortkomend uit de realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

-ONTWERP-

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan “De Buurt 69 te Venhuizen”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPdebuurt69-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan “De Buurt 69 te Venhuizen” vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 2018

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,

A.M.M. Halsema

Afdeling Ruimte

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen richt u aan het college van burgemeester en wethouders van Drechterland, Postbus 20, 1610 KW in Bovenkarspel. Vermeld hierbij ook het zaaknummer 670546. Wanneer u een mondelinge zienswijze wilt indienen, moet u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar. Neemt u in dat geval contact op met de gemeente Drechterland via telefoonnummer 0228-352352.