

Van: " " <@rho.nl>
Verzonden: maandag 22 april 2024 14:08
Aan: " " <@sed-wf.nl>
Onderwerp: RE: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024
Bijlage(n): CV DRE xxxx2023 vaststelling BP Venhuizen Centrum-west.docx, RV DRE xxxx2024 vaststelling BP Venhuizen - Centrum-West.docx, RB DRE xxxx2024 vaststelling BP Venhuizen Centrum-West.docx

Beste " "

Ik heb de stukken hierop aangepast (groen gearceerd).
Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

" "
" "

T: 058- "
E: " @rho.nl
W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: " " <@sed-wf.nl>
Verzonden: donderdag 18 april 2024 07:27
Aan: " " <@rho.nl>
Onderwerp: FW: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024

Hallo " ,

Ik heb je stukken ontvangen over vaststelling Centrum West. Kan jij onderstaande aanpassing van het BKP er nog in verwerken. Het maakt immers onderdeel uit van de Regels als bijlage van het bestemmingsplan en dan moet duidelijk zijn wat de gewijzigde vaststelling inhoud op dit onderdeel.

Met vriendelijke groet,

" "

0228 " | 06 "
werkdagen: ma t/m do ochtend



De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Van: " " <@sed-wf.nl>
Verzonden: woensdag 17 april 2024 20:50
Aan: " " <@sed-wf.nl>
Onderwerp: Fwd: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024

" "

Het bkp is akkoord door welstand.

Onderstaan de aanpassingen die gedaan zijn. Kan jij regelen dat [redacted] deze verwerkt (evt kortere versie) in de voorstellen vaststelling bestemmingsplan?

Daarnaast vraag ik je af of de Spuitzone nu goed zijn opgenomen. Wil je hier ook nog een keer naar kijken. De raad kont zeker met een vraag hierover.

Alvast dan.

[redacted]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] - Boparai Associates <[redacted]@boparai.nl>

Verzonden: maandag, april 15, 2024 12:55

Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>; [redacted] <[redacted]@vbmontwikkeling.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@blauwhoed.nl>; [redacted]@nicee.nl' <[redacted]@nicee.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@vbmontwikkeling.nl>

Onderwerp: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024

Beste [redacted]

Hierbij doe ik jullie de laatste versie van het BKP toekomen. Hierin zijn alle opmerking die in het Advies SED 03-04-2024 zijn benoemd verwerkt.

Het document is te downloaden via onderstaande link:

[redacted]

Hierna volgt een opsomming van de gedane aanpassingen op hoofdlijnen.

Pagina 15:

1. de eerste alinea is aangepast. Hierin wordt omschreven dat de veelheid aan kappen wordt gedomineerd door zadeldaken met incidenteel een dwarskap of een schildkap.
2. de hoogte van de lage goten worden nader gespecificeerd. Deze goothoogte komt op circa 3 meter te liggen. Er wordt aanvullend de mogelijkheid geboden om de goot op 2.6 m te leggen om meer aanleiding te geven om ook in de lage positie te variëren om bijvoorbeeld de lengte van langskappen te doorbreken.

Pagina 16:

De afbeelding rechts onder is vervangen door een referentiebeeld met twee lagen en een zadeldak met een lage goot en een erker op de kop.

Pagina 17:

De afbeelding van de Lage goot in combinatie met de rug aan rug woning is aangepast naar een afbeelding met dakkapel.

Pagina 18:

De hoogte van de lage goot is aangepast naar vanaf 2.6 meter ipv 3.0 meter

Pagina 20:

De maximale bouwhoogte in plaats van de nokhoogte wordt op 11 meter benoemd.

Pagina 22:

Van de appartementen is de onderste afbeelding aangepast. Er is een afbeelding van de zuivelfabriek als historisch referentiebeeld wat als inspiratie dient en illustratief is voor de functionele, zakelijke en heldere compositie. De ornamentele kwaliteit van het gebouw geeft het karakter en verwijst naar een agrarisch verleden. Toegevoegd is dat de balkons afdragen naar de fundering met een kolommenstructuur.

Pagina 28:

Er is aanvullend aangegeven dat overstekken maximaal 30 cm zijn en incidenteel 50 cm. Gevels met kantpannen komen incidenteel ook om een meer sobere typologie op te nemen in het dorpse weefsel.

Pagina 29:

De volgende passage is toegevoegd:

Het ontwerp van de openbare ruimte ligt in handen van Buro Ontwerp & Omgeving. de ambities van de gemeente zijn opgenomen in de "Bouwstenen voor de omgevingsvisie Drechterland".

...Over wie we nu zijn...

Dorps wonen waar het 'romantisch landschap' altijd dichtbij is, dat maakt Drechterland in de eenentwintigste eeuw een aantrekkelijke gemeente. Het behouden van de eigenheid van de kernen draagt bij aan

de sociale samenhang, de levendigheid en veerkracht van de gemeente als geheel. De groene bindende factor binnen de gemeente is het landelijke karakter van de omgeving, de doorkijkjes en de rust. Kortom, een schat aan kernkwaliteiten die ons uniek maakt als plattelandsgemeente in West-Friesland.

Met vriendelijke groet,

J

BOPARAI ASSOCIATES architecten

Jacob Corneliszstraat 1

1511 BM OOSTZAAN

tel: +31 (0)

J

mail: J@boparai.nl

Kijk op <http://www.boparai.nl> en laat u inspireren.

Disclaimer:

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door derden is niet toegestaan. Door de elektronische verzending kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Bij (deel)publicatie is bronvermelding verplicht. Het auteursrecht op deze informatie blijft berusten bij Boparai Associates Architecten BNA. Deze informatie mag uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Bij publicatie is naamsvermelding architect verplicht, namelijk Boparai Associates Architecten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is zonder schriftelijke toestemming van Boparai Associates niet toegestaan. Boparai Associates kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele fouten, gebreken of afwijkingen in het digitale bestand.



Gemeente
Drechterland

Collegeadvies

Zaaknummer: xxxxxx	Datum advies: 15 maart 2024	Portefeuillehouder: M. ten Have Akkoord:
Opsteller: 		

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West"
Concept besluit:	De gemeenteraad voorstellen: - Met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en verlate vooroverlegreacties het bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West" gewijzigd vast te stellen. - het Beeldkwaliteitsplan Centrum West vast te stellen - geen exploitatieplan vast te stellen
Samenvatting:	Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet aan de westkant van het dorp Venhuizen in de bouw van circa 250 tot maximaal 280 (betaalbare koop)woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met het beeldkwaliteitsplan zes weken ter inzage gelegen, in deze periode zijn twee zienswijze ingekomen, alsmede nog een aantal verlate overlegreacties. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen met inachtneming van de ingekomen zienswijzen door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Wat kost het? Wat levert het op?	-
Is er sprake van een begrotingswijziging?	Nee
Hoe is de uitgave gedekt? Hoe wordt de inkomst verantwoord?	Er is sprake van een initiatief van meerdere ontwikkelaars.. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, zijn de kosten anderszins verzekerd.
Zijn het besluit en de toelichting openbaar?	Ja

Besluit college					
Vergadering Burgemeester en Wethouders d.d					
	Secretaris C.M. Minnaert	Burgemeester P. Dijkman	Wethouder Visser- Botman	Wethouder B. F. de Vos- Janssen	Wethouder M. H. ten Have
Akkoord					
Bespreken					

Afstemming & Integraliteit		
Onderwerp	Met wie	Toelichting
HR		
Financiën		
Communicatie		
Juridische Zaken		
Inkoop		

Vervolgprocedure	
Publicatie (wettelijk)	Ja
Raad informatief	Ja (RTG)
Raad besluitvormend	Ja, (raad)
Burgerparticipatie	Ja, vooraf en officieel via 3.4 Awb

Bijlage(n)	
1.	Bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West" (Toelichting, Regels en Bijlage bij Regels)
2.	Bijlagen bij Toelichting bestemmingsplan
3.	Beeldkwaliteitplan Venhuizen Centrum West
4.	Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West
5.	Concept-publicatie

Toelichting bij het advies aan Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024 over vaststelling bestemmingsplan “Venhuizen Centrum-West” .

Inleiding c.q. aanleiding

Op 19 december 2023 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Venhuizen Centrum-West” op grond van artikel 3.8 Wro met in achtneming van afdeling 3.4 van de Awb ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan voorziet in een dorpsuitbreiding voor de bouw van circa 250 tot maximaal 280 woningen in de betaalbare koopsector aan de westkant van het dorp Venhuizen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsuitbreiding te waarborgen, is het Beeldkwaliteitplan Venhuizen Centrum West opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan vormt hiermee aanvullend welstandsbeleid voor het plangebied. Op deze wijze wordt een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied geborgd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad of een inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan bij het college in te dienen.

Er zijn twee zienswijze ingediend, waarvan een onderdeel van één van de zienswijzen wordt beschouwd als inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan.

Met inachtneming van uw standpunt op de zienswijze die is opgenomen in de ‘Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West’ kan de gemeenteraad worden voorgesteld zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan (gewijzigd) vast te stellen.

Wettelijk en beleidskader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Hierin is geregeld hoe de procedure van een bestemmingplan verloopt en dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

In dat artikel (lid 1.d) is tevens bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld, dient het plan op grond van lid 3 binnen twee weken na de vaststelling te worden bekend gemaakt.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

Hierin worden de bepalingen rond de uniforme openbare voorbereidingsprocedure beschreven. In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling artikel 3.4 Awb is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de bijlage Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West van antwoord voorzien. **Eén van de gemaakte bezwaren leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de afstand van de woningen tot de Westerkerkweg in ieder geval 4,5 meter moet bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan was dat 1 meter.**

Daarnaast zijn tijdens de periode van ter inzage legging nog ambtelijke reacties ingekomen van de provincie Noord-Holland, de GGD en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN). Deze reacties zijn als verlate vooroverlegreacties beschouwd. In paragraaf 6.2.2 van de toelichting is aangegeven wat met deze reacties is gedaan. De ingekomen reacties leiden grotendeels alleen tot aanpassingen en aanvullingen in de toelichting. Wel wordt naar aanleiding van de reactie van ODNHN voorgesteld de voorwaarde in de afwijkingsbevoegdheid om woningen in de lpg-veiligheidszone te bouwen (artikel 10 leden 10.3.4 en 10.3.5) aan te scherpen in die zin dat niet alleen de verkoop van lpg moet zijn

gestaakt, maar ook de vergunning moet zijn ingetrokken.

De gemeenteraad worden voorgesteld het bestemmingsplan op voornoemde onderdelen gewijzigd vast te stellen.

De toelichting van het bestemmingsplan maakt juridisch geen onderdeel uit van het besluit, voor de onderdelen die hier worden aangepast of aangevuld is geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

Gemeentelijke Inspraakverordening Drechterland 2006

Op het 'Beeldkwaliteitplan Venhuizen Centrum West' is de inspraakprocedure ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening Drechterland 2006 van toepassing. In het kader van de inspraak is als onderdeel van de zienswijze op het bestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Deze reactie heeft geen aanleiding gegeven het beeldkwaliteitplan aan te passen.

Wel is het beeldkwaliteitsplan op een aantal onderdelen aangepast. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt evenwel een zelfstandige procedure, maar omdat deze ook als bijlage (2) bij de regels juridisch onderdeel is van het bestemmingsplan, is eveneens sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit onderdeel. In de bijlage bij het raadsbesluit is in hoofdlijnen aangegeven om welke aanpassingen het gaat.

Financiële aspecten / kosten

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, zijn de kosten anderszins verzekerd. Uw college wordt dan ook voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Integrale voorbereiding

In de besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de voorbereiding van het plan (participatie met inwoners en ondernemers, vooroverleg met de diverse overlegpartners).

Vraagstelling / inhoud

Met dit collegevoorstel wordt u geadviseerd om de raad voor te stellen:

1. de zienswijzen ontvankelijk, en deels gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Venhuizen – Centrum-West met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en verlate vooroverlegreacties gewijzigd vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitplan Venhuizen Centrum West vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing

Risico's

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar om onder meer eventuele planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Het niet overnemen van de zienswijzen kan tot gevolg hoger beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Afweging van belangen en beoogd resultaat

De belangen van gemeente, omwonenden en ontwikkelaar zijn afgewogen en het plan is uitvoerbaar bevonden.

Verdere procedure en planning (inclusief communicatie en burgerparticipatie)

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Venhuizen Centrum-West') in verband met de gewijzigde vaststelling onverwijld naar de provincie gestuurd. Als geen reactieve aanwijzing wordt gegeven op dat plan door de provincie, dient het bestemmingsplan (binnen) zes weken na vaststelling bekend te worden gemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro) en start de beroepstermijn met de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na dat de beroepstermijn afloopt, treedt het besluit tot vaststelling in werking.

Tegen het besluit tot het vaststelling van het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open **al maakt het wel juridisch onderdeel uit van (de regels van) het bestemmingsplan.**

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West
Zaaknummer:	Djuma-8645

Commissie:	datum
Raadsvoorstel:	datum Nr. Wordt ingevuld door de griffie

Portefeuillehouder:	M. ten Have
Programma:	

Karakter:	
-----------	--

Bijlagen:	
-----------	--

Voorgesteld besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond verklaren.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Venhuizen Centrum-West' met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-vg01 met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en ambtelijke reacties gewijzigd vast te stellen.
3. Het Beeldkwaliteitsplan Centrum West vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Aan de westkant van het dorp Venhuizen wordt een dorpsuitbreiding voorgestaan voor de bouw van circa 250 tot maximaal 280 woningen in de betaalbare koopsector. Hiervoor is het bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West" opgesteld dat voorziet in een actueel planologisch kader, waarbinnen de opgave verder kan worden uitgewerkt.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsuitbreiding te waarborgen, is het Beeldkwaliteitsplan Venhuizen Centrum West opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan vormt hiermee aanvullend welstandsbeleid voor het plangebied. Op deze wijze wordt een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied geborgd.

In het voortraject is op 19 december 2023 door het college besloten met in achtneming van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen (zaaknummer Djuma-8645).

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad of een inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan bij het college in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Met het vaststelling van het bestemmingsplan wordt dorpsuitbreiding van Venhuizen voor de bouw van circa 250 tot maximaal 280 woningen mogelijk gemaakt.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

- Wet ruimtelijke ordening.
- Bestemmingsplan "Drechterland Zuid", zoals herzien bij de "Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid".

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

Argumenten

1. Voor de uitbreidingwijk is een nieuw bestemmingsplan nodig

Het geldende planologische regime binnen het plangebied betreft het bestemmingsplan "Drechterland Zuid" (vastgesteld op 24 juni 2013), zoals herzien bij de "Eerste herziening van het bestemmingsplan Drechterland

Zuid" (vastgesteld op 26 oktober 2015). Het gebied is daarin bestemd voor 'Agrarisch'. De voorgenomen uitbreiding van het woongebied past niet binnen de huidige regeling. Om de voorgenomen uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk (artikel 3.1 Wro). Het voorliggende bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West voorziet hierin in die zin dat het plangebied grotendeels als 'Wonen' wordt bestemd.

2. De ontwikkelingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, past de woningbouw voor 250 tot 280 woningen binnen de woningbouwopgaven, zoals dat onder meer binnen het regionaal 'Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland' tussen de overheden is afgestemd.

Uit hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de uitbreiding past binnen het gemeentelijk en provinciaal (woon)beleid. Korthedshalve wordt naar de inhoud van de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

3. De ontwikkelingen zijn vanuit toetsing aan de omgevingsaspecten aanvaardbaar

Uit hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgevingsaspecten. Dit wordt onder meer ondersteund door de onderzoeken die in de bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen. Korthedshalve wordt naar de inhoud van de toelichting en de bijbehorende onderzoeken verwezen.

4. Er is sprake van een aantal aanpassingen die leiden tot gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad of een inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan bij het college in te dienen.

Er zijn twee zienswijze ingediend, waarvan een onderdeel van één van de zienswijzen wordt beschouwd als inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan. De zienswijzen zijn in de bijlage Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venhuizen Centrum-West' van antwoord voorzien. Eén van de gemaakte bezwaren leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de afstand van de woningen tot de Westerkerkweg in ieder geval 4,5 meter moet bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan was dat 1 meter.

Daarnaast zijn tijdens de periode van ter inzage legging nog ambtelijke reacties ingekomen van de provincie Noord-Holland, de GGD en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN). Deze reacties zijn als verlate vooroverlegreacties beschouwd. De ingekomen reacties leiden grotendeels alleen tot aanpassingen en aanvullingen in de toelichting.

Wel wordt naar aanleiding van de reactie van ODNHN voorgesteld de voorwaarde in de afwijkingsbevoegdheid om woningen in de lpg-veiligheidszone te bouwen (artikel 10 leden 10.3.4 en 10.3.5) aan te scherpen in die zin dat niet alleen de verkoop van lpg moet zijn gestaakt, maar ook de vergunning moet zijn ingetrokken.

Ten slotte is een aantal (ambtshalve) aanpassingen gedaan aan het beeldkwaliteitsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het beeldkwaliteitsplan dient uw raad weliswaar zelfstandig vast te stellen, maar omdat deze ook als bijlage (2) bij de regels juridisch onderdeel is van het bestemmingsplan, is eveneens sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit onderdeel. In de bijlage bij het raadsbesluit is in hoofdlijnen aangegeven om welke aanpassingen het gaat.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op voornoemde onderdelen gewijzigd vast te stellen. De toelichting van het bestemmingsplan maakt juridisch geen onderdeel uit van het besluit, voor de onderdelen die hier worden aangepast of aangevuld is geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

Kanttekeningen / alternatieven

Het alternatief bestaat uit het niet vaststellen van het bestemmingsplan waardoor de dorpsuitbreiding niet kan plaatsvinden.

Draagvlak

Participatie

In het kader van de planvorming is een participatietraject doorlopen. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden konden hun ideeën en reacties inbrengen tijdens een informatiebijeenkomst op 8 maart

2022 en op de website Samen Drechterland. Daarna is het definitieve ambitiedocument vastgesteld. Na de informatiebijeenkomst konden inwoners zich aanmelden voor een klankbordgroep. Uit de aanmeldingen zijn 11 personen gekozen voor de klankbordgroep Centrum-West Venhuizen.

Op 12 december 2022 was er vervolgens een informatiebijeenkomst over de globale ruimtelijk schets voor het plan. Ook werd er een toelichting gegeven op het uitgevoerde verkeersonderzoek voor Venhuizen.

Op basis van deze informatie, de reacties van de klankbordgroep en de reacties op de website samen.drechterland.nl en het op 3 juli 2023 vastgestelde Programma van Uitgangspunten Venhuizen Centrum West hebben de ontwikkelaars daarna het ruimtelijk concept verder uitgewerkt.

Vanuit de participatie die is gevoerd, kan worden gesteld dat er maatschappelijk draagvlak is voor de dorpsuitbreiding.

Vooroverleg

Verder heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure vooroverleg plaatsgevonden met de diverse overleginstanties (gemeente Hoorn, gemeente Stede Broec, gemeente Medemblik, HHNK, ODHNN, VRBHN, PWN, Liander, Gasunie, Provincie, Archeologie). Deze opmerkingen zijn beoordeeld en daar waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. In paragraaf 6.2.2 van de toelichting is hiervan een overzicht te vinden.

Ontwerpfase

Zoals eerder aangegeven, heeft het ontwerpbestemmingsplan geleid tot het indienen van twee zienswijzen.

Planning, evaluatie en verantwoording

Na vaststelling door uw raad, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Venhuizen Centrum-West') in verband met de gewijzigde vaststelling onverwijld naar de provincie gestuurd. Als geen reactieve aanwijzing wordt gegeven op dat plan door de provincie, dient het bestemmingsplan (binnen) zes weken na vaststelling bekend te worden gemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro) en start de beroepstermijn met de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na dat de beroepstermijn afloopt, treedt het besluit tot vaststelling in werking.

Financiën

Het betreft hier een private ontwikkeling. Alle door de gemeente te maken kosten worden gedekt door het afsluiten van een kostenverhaalsovereenkomst. Mogelijke tegemoetkoming in schade is door middel van een overeenkomst afgewenteld op de aanvragers. Het is hierdoor niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Enkhuizen, 2024.

Burgemeester en wethouders van Drechterland
De secretaris, De burgemeester,

C. Minnaert

P. Dijkman

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: Djuma-8645



De raad van de gemeente Drechterland;

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

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Venhuizen Centrum-West' met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-vg01 met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en ambtelijke reacties gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit;
3. het Beeldkwaliteitsplan Centrum West vast te stellen.
4. 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 mei 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

P.T.J. Pels

E.A. van Zuijlen

Bijlage : Aanpassingen regels bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West.

Bijlage : Aanpassingen regels bestemmingsplan Venhuizen Centrum-West.

Artikel 5: Wonen

Aan artikel 5 lid 5.2.1.c wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

‘, met dien verstande dat voor de percelen die gelegen zijn aan en ontsloten worden op de Westerkerkweg de afstand vanaf de voorste perceelgrens tot aan het hoofdgebouw minimaal 4,5 meter dient te bedragen’

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Aan artikel 10, leden 10.3.4 en 10.3.5 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

‘en de omgevingsvergunning voor het exploiteren van lpg is ingetrokken’

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

In bijlage 2 wordt het Beeldkwaliteitsplan Venhuizen-Centrum West (versie 08-12-2023) vervangen door een aangepast Beeldkwaliteitsplan (versie 15-04-2024) waarin in hoofdlijnen de volgende aanpassingen zijn verwerkt:

Pagina 15:

-  De eerste alinea is aangepast. Hierin wordt omschreven dat de veelheid aan kappen wordt gedomineerd door zadeldaken met incidenteel een dwarskap of een schildkap.
-  De hoogte van de lage goten worden nader gespecificeerd. Deze goothoogte komt op circa 3 meter te liggen. Er wordt aanvullend de mogelijkheid geboden om de goot op 2.6 m te leggen om meer aanleiding te geven om ook in de lage positie te variëren om bijvoorbeeld de lengte van langskappen te doorbreken.

Pagina 16:

De afbeelding rechtsonder is vervangen door een referentiebeeld met twee lagen en een zadeldak met een lage goot en een erker op de kop.

Pagina 17:

De afbeelding van de Lage goot in combinatie met de rug aan rug woning is aangepast naar een afbeelding met dakkapel.

Pagina 18:

De hoogte van de lage goot is aangepast naar vanaf 2.6 meter in plaats van 3.0 meter

Pagina 20:

De maximale bouwhoogte in plaats van de nokhoogte wordt op 11 meter benoemd.

Pagina 22:

Van de appartementen is de onderste afbeelding aangepast. Er is een afbeelding van de zuivelfabriek als historisch referentiebeeld wat als inspiratie dient en illustratief is voor de functionele, zakelijke en heldere compositie. De ornamentele kwaliteit van het gebouw geeft

het karakter en verwijst naar een agrarisch verleden.

Toegevoegd is dat de balkons afdragen naar de fundering met een kolommenstructuur.

Pagina 28:

Er is aanvullend aangegeven dat overstekken maximaal 30 cm zijn en incidenteel 50 cm.

Gevels met kantpannen komen incidenteel ook om een meer sobere typologie op te nemen in het dorpse weefsel.

Pagina 29:

De volgende passage is toegevoegd:

'Het ontwerp van de openbare ruimte ligt in handen van Buro Ontwerp & Omgeving. de ambities van de gemeente zijn opgenomen in de "Bouwstenen voor de omgevingsvisie Drechterland".

...Over wie we nu zijn...

Dorps wonen waar het 'romantisch landschap' altijd dichtbij is, dat maakt Drechterland in de eenentwintigste eeuw een aantrekkelijke gemeente. Het behouden van de eigenheid van de kernen draagt bij aan de sociale samenhang, de levendigheid en veerkracht van de gemeente als geheel. De groene bindende factor binnen de gemeente is het landelijke karakter van de omgeving, de doorkijkjes en de rust. Kortom, een schat aan kernkwaliteiten die ons uniek maakt als plattelandsgemeente in West-Friesland.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen