

**Van:** " " <@rho.nl>  
**Verzonden:** donderdag 27 juni 2024 08:45  
**Aan:** " " <@sed-wf.nl>  
**Cc:** " " <@sed-wf.nl>  
**Onderwerp:** RE: Uitstel vaststelling bestemmingsplan Centrum West  
**Bijlage(n):** RE: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024, Nota behandeling zienswijzen BP Venhuizen Centrum-West.docx

,

Da's inderdaad geen toeval ☐

Ik heb op 18 april jl. bijgaande mail (met bijlagen) richting gestuurd. Dat is de laatste correspondentie die hierover is geweest.

Verder heb ik ter info de laatst bij mij bekende versie van de zienswijzennota toegevoegd.

Mogelijk moet in de college- en raadsstukken dan nog kort worden ingegaan op de verkeersmaatregelen? Op dit onderdeel zijn ook zienswijzen ingediend, dus mogelijk moet de reactie daarop ook nog worden bijgesteld.

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 27 juni 2024 08:26  
**Aan:** " " <@rho.nl>  
**CC:** " " <@sed-wf.nl>  
**Onderwerp:** Re: Uitstel vaststelling bestemmingsplan Centrum West

,

Toeval bestaat niet, ik stuur net onderstaande vraag;

11 juli hebben we een bijeenkomst met de raad Drechterland over de verkeersmaatregelen Venhuizen.

th wil vragen aan de raad om het bestemmingsplan in september te laten vaststellen.

Zijn de stukken (voorstellen, nota zienswijze etc) compleet, afgestemd met de wethouder en gereed om evt tijdig aan te leveren voor besluitvorming raad september?

Hoor graag of alles klaar ligt.

,

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

---

**Van:** " " <@rho.nl>  
**Verzonden:** Thursday, June 27, 2024 8:03:40 AM  
**Aan:** " " <@sed-wf.nl>  
**CC:** " " <@sed-wf.nl>  
**Onderwerp:** RE: Uitstel vaststelling bestemmingsplan Centrum West

Beste [redacted]

De vakantietijd breekt bijna aan. Al ga ik pas van week 33 tot en met 35 (12-8 t/m 1-9) zou ik graag even willen weten of er nog werkzaamheden nodig zijn voor het plan Venhuizen Centrum – West de komende tijd.  
Verder hebben wij opdracht voor het voortzetten van deze 'detacheringsconstructie' en dus voor eventuele nieuwe werkzaamheden ter ondersteuning van jullie afdelingen tot 1 januari 2025, dus als er wat is horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]

T: [redacted]  
E: [redacted]@rho.nl  
W: rho.nl

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



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

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

Verzonden: maandag 29 april 2024 13:01

Aan: [redacted] <[redacted]@blauwhoed.nl>; [redacted]@vbmontwikkeling.nl; [redacted]@vbmontwikkeling.nl; [redacted]

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

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

Onderwerp: Uitstel vaststelling bestemmingsplan Centrum West

Goedemiddag,

**Vaststelling van de voorgestelde verkeersmaatregelen Venhuizen en bestemmingsplan Centrum West is op verzoek van het college Drechterland uitgesteld tot na het zomerreces 2024.**

Er is de afgelopen periode hard gewerkt aan het afronden van het verkeersonderzoek en het opstellen van een raadsvoorstel met maatregelen.

Met het onlangs aantreden van het nieuwe college wordt echter anders naar de woningbouwopgave in Drechterland gekeken.

Zo gaan we nog dit jaar beginnen met het opstellen van een gebiedsgericht programma voor Hoogkarspel Zuid.

Dit heeft mogelijk ook gevolgen voor de woningbouwopgave in Venhuizen.

Daarnaast is het van belang dat we de bewoners en gemeenteraad op een correcte manier informeren over de uitgevoerde onderzoeken en voorgestelde maatregelen.

Over de aanpak vaststelling verkeersonderzoek en bestemmingsplan hebben we afgelopen week overleg gehad met de wethouder en team verkeer.

De gedachte is om in juni eerst een consulterende RTG over verkeer in te plannen, al dan niet met de mogelijkheid dat burgers dan komen inspreken.

Vervolgens wordt het (evt aangepaste) voorstel na het zomerreces via de RTG aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. (september?)

We zijn nu bezig met de organisatie / planning van deze aanpak.

Dit voorgestelde proces heeft ook gevolgen voor de planning vaststelling bestemmingsplan.

Deze zullen we voorlopig verschuiven naar oktober omdat het voor besluitvorming bestemmingsplan Centrum West van belang is om eerst een besluit te nemen op de voorgestelde verkeersmaatregelen.

We lopen hiermee een paar maanden uit de planning maar schatten in dat het veel gedoe en mogelijke beroepsprocedures kan voorkomen.

Het proces van het stedenbouwkundig plan kan uiteraard gewoon doorlopen wat ons betreft, deze loopt geen verdere vertraging op.

Ik probeer jullie hier vandaag nog even over te bellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]

**Postadres**

Postbus 20  
1610 AA Bovenkarspel  
(0228) 534 100

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



Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

**From:** " " <@rho.nl>  
**Sent:** maandag 22 april 2024 12:08  
**To:** " " <@sed-wf.nl>  
**Subject:** RE: Definitieve versie BKP Venhuizen Centrum West 15042024  
**Attachments:** 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: "  
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: +  J

mail: [office@boparai.nl](mailto:office@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:

J

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:       | Vaststellen bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Concept besluit: | <p>De gemeenteraad voorstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en verlate vooroverlegreacties het bestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West" gewijzigd vast te stellen.</li><li>het Beeldkwaliteitsplan Centrum West vast te stellen</li><li>geen exploitatieplan vast te stellen</li></ul>                                                                                                                                                      |
| Samenvatting:    | <p>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.</p> |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                             |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>C.M. Minnaert | Burgemeester<br>P. Dijkman | Wethouder<br>Visser-<br>Botman | Wethouder<br>B. F. de Vos-<br>Janssen | Wethouder<br>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](https://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 beroepsschrift 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.*

Nota behandeling 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 officiële bekendmakingen.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. [redacted], d.d. 2 februari 2024, hierna te noemen reclamant 1;
- 2. [redacted], d.d. 31 januari 2024, hierna te noemen reclamant 2.

De zienswijze is 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><br>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.<br>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.<br>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 |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>onder 3.4 “Oppervlaktewater”, eerste aandachtsstreepje van het waterstructuurplan. Hier zijn onder meer de randvoorwaarden van het HHNK voor nieuw te graven water omschreven, waarbij sprake is van varend onderhoud opgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| b. | <p><i>Enkelbestemming Wonen Westerkerkweg-clusters</i></p> <p>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.</p> | <p>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 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 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 wordt vergroot tot ten minste 4,5 meter.</p> |
| c. | <p><i>Bebouwde kom doortrekken tot en met Westerkerkweg 76-B</i></p> <p>Reclamant verzoekt om ten behoeve van een veiligere situatie en minder overlast van het toenemende verkeer,</p>                                                                                                   | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | de begrenzing van de bebouwde kom door te trekken tot en met het perceel Westerkerkweg 76-B.                                                                                                                                                                                                                                    | keuze moet nog gemaakt worden of de zone tot Westerkerkweg 105 of nog westelijker wordt gelegd. Deze besluitvorming vindt niet in het kader van het bestemmingsplan plaats.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d. | <i>Schuttingen Westerkerkweg-clusters</i><br>Reclamant is van mening dat schuttingen niet in het staatbeeld 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 perceelgrens 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 Drechterland in de pers. Naar mening van reclamant dient de lintbebouwing en het agrarisch gebied in stand gehouden te worden. | 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. 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 |

|    |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                 | <p>Westerkerkweg en de Hemmerbuurt. Reclamant merkt overigens terecht op dat het plangebied niet wordt genoemd in bovengenoemde structuurvisie en in de landschapsvisie. 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.</p> |
| b. | In de optiek van reclamant wordt te dichtbij windturbines en bij het LPG-station gebouwd.                       | <p>Op het perceel Westerkerkweg 78 staat een kleine windturbine, die op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale masthoogte van 41 meter mag hebben. Voorgesteld wordt om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting van deze windturbine. 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 in ieder geval geen probleem gezien de ligging aan de noordzijde van het plan.</p> <p>De initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het benzineservicestation een overeenkomst afgesloten om de verkoop van LPG per 1 juni 2024 te beëindigen. 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.</p>         |
| c. | Naar het oordeel van reclamant neemt de verkeersveiligheid als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit af. | <p>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.</p> <p>Daarnaast zal de Westerkerkweg ter hoogte van het plangebied onderdeel gaan vormen van het 30 km/uurgebied van de bebouwde kom van</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het vastgestelde ambitiedocument is beschikbaar via het participatieplatform <a href="http://www.samen.drechterland.nl">www.samen.drechterland.nl</a>.</p> |
| 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 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. | 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 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.                                                                                                  | <p>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.</p> <p>In Drechterland worden de bewoners op zoveel mogelijk manieren bij het beleid of bij specifieke projecten. Om te komen tot het bestemmingsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |  | <p>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 <a href="http://www.samen.drechterland.nl">www.samen.drechterland.nl</a>.</p> <p>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.</p> |
| <b>Voorstel:</b>                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</b> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 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