

ONTWERPBESLUIT van burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan "Drechterland Zuid", in samenhang met "de regels van de eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid" ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak op het perceel Burg. J. Zijpweg 21 te Venhuizen.

De eigenaren van het perceel Burg. J. Zijpweg 21, 1606 MK te Wijdenes hebben verzocht de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Venhuizen, sectie G, nr. 2690, plaatselijk bekend als Burg. J. Zijpweg 21 zodanig te vergroten dat het bouwvlak van de agrarische bestemming qua oppervlakte wordt gewijzigd met de toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

De gronden waarop de wijziging van toepassing is, zijn in het geldende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" bestemd tot de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3". Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Verzocht wordt om de bestaande kas aan de zuidzijde te vergroten waar nu geen bouwvlak ligt. Het verzoek is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan de mogelijkheid om onder voorwaarden het bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha. De uitbreiding van de bestaande kas kan hiermee met toepassing van bovenstaande binnen het vergrootte bouwvlak worden gesitueerd.

3.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2 hectare, mits:

- er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de uitbreiding van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;

- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.1

Voor toepassing van artikel 3.7.1 van de regels dient te worden voldaan aan de in het artikel genoemde voorwaarden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Archeologie

De gronden ter plaatse van de uitbreiding hebben de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' (Artikel 45). Uit deze bestemming en de wijzigingsbevoegdheid volgt dat bij de gewenste uitbreiding een Quicksan Archeologie uitgevoerd moet worden. Op 11 augustus 2016 is door het samenwerkingsverband Archeologie West-Friesland een Quicksan Archeologie uitgevoerd voor het gehele perceel. De geplande uitbreiding van kassen aan Burgemeester J. Zijpweg 21 heeft een omvang van 1.665 m² en overschrijdt daarmee de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Op basis van de bodemkundige/geologische gesteldheid geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Deze vindplaatsen bevinden zich direct onder de bouwvoor. Het AHN laat geen duidelijk reliëf meer zien. De veldtoets heeft uitgewezen dat het perceel door egalisatie/diepploegen tot tenminste 80 cm minus maaiveld is verstoord. De kans op intacte resten uit de Bronstijd is hierdoor zeer klein. De hoge archeologische verwachting kan naar beneden worden bijgesteld. Op basis van de aanwezige verstoringen van het bodemprofiel is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Wij nemen dit advies over.

Erfinrichting

De vergroting van het bouwvlak is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hierbij is een maatwerkoplossing gecreëerd, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Het landschaps-inpassingsplan maakt hierbij onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het bestemmingsplan wijzigen. Op de voorbereiding van een dergelijk besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Tevens moet worden voldaan aan de in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening gegeven specifieke eisen met betrekking tot het digitaal publiceren van een dergelijke voorgenomen wijziging. Het voornemen tot het nemen van het binnenplanse wijzigingsbesluit is op 01 april 2020 gepubliceerd in het weekblad 'De Middenstander', op www.officielebekendmakingen.nl, en op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van 02 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

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

-ONTWERP-

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan "Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPBurgJZijpweg21-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 19-03-2020

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,

Elmar Vrij

Afdeling Ruimte

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen richt u aan het college van burgemeester en wethouders van Drechterland, Postbus 20, 1610 KW in Bovenkarspel. Vermeld hierbij ook het zaaknummer 702510. Wanneer u een mondelinge zienswijze wilt indienen, moet u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar. Neemt u in dat geval contact op met de gemeente Drechterland via telefoonnummer 0228-534100.