

VASTSTELLINGSBESLUIT van Burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan “Drechterland Zuid” ten behoeve van het perceel Wijmers 16a te Wijdenes. De wijziging is op grond van artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening.

De eigenaar van het perceel Wijmers 16a, 1618 HK te Wijdenes, heeft verzocht het bouwvlak van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie T, nummer 332 G0, plaatselijk bekend Wijmers 16a te Westwoud, anders te situeren met gelijkblijvend oppervlak. De wijziging valt binnen de kaders die het bestemmingsplan ons biedt om medewerking te kunnen verlenen.

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 ‘Waarde-Archeologie 3’. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen enkel binnen een bouwvlak worden gebouwd. Verzocht wordt om een nieuwe stal te plaatsen waarmee het verzochte buiten het bouwvlak komt. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.7.2. van de regels van het bestemmingsplan ‘Drechterland Zuid’ de mogelijkheid om onder voorwaarden het plan zodanig te wijzigen dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd. De gevraagde nieuwe stal kan hierbij binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Artikel 3.7.2 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
- met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de wijziging 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 en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.2.

Voor de toepassing van artikel 3.7.2. van de planregels dient te worden voldaan aan de in dit artikel genoemde voorwaarden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Wij onderschrijven de inhoud van deze onderbouwing.

Archeologie

Van toepassing is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. De ingrepen zullen meer bedragen dan 500m². Er dient zodoende te worden aangetoond dat de voorgenomen wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan de archeologische waarden van de gronden. Dit tevens in overeenstemming met hetgeen gesteld in artikel 3.7.2. (wijzigingsbevoegdheid), onder d van de planregels. Op 17 april 2019 heeft Archeologie West-Friesland ons geadviseerd het plangebied met betrekking tot archeologie vrij te geven onder de voorwaarde dat de graafwerkzaamheden worden gemonitord door de Archeologische dienst. Wij nemen dit advies over.

Erfinrichting

De vergroting van het bouwvlak is mede afhankelijk van een goede ruimtelijk en landschappelijke inpassing. Hierbij is een maatwerkoplossing gecreëerd, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Het erfinrichtingsplan 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 woensdag 17 juli 2019 gepubliceerd in het Westfries Weekblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer: NL.IMRO.0498.WPWijmers16a-ON01 en heeft met ingang van donderdag 18 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend.



Zienswijze

Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt vanwege de volledigheid ervan verwezen naar de bijlage 'Zienswijzennota wijzigingsplan Wijmers 16a' behorende bij het wijzigingsplan 'Wijmers 16a te Wijdenes'. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het ontwerpbesluit.

Gewijzigde vaststelling

Bij de heroverweging van het wijzigingsplan is de aanvrager gevraagd om aan te tonen wat noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering in de toekomst. Verzoeker heeft aangetoond dat de wijziging aan de noordzijde van het bouwvlak in de toekomst gebruikt zal worden voor de opslag van voer in nieuw te bouwen sleufsilo's. Door verzoeker is hiermee aangetoond dat het gedeelte ten behoeve van de silo's niet gebruikt zal worden voor gebouwen, maar dat de mogelijkheid tot het bouwen van silo's met een maximale hoogte van 2 meter voldoende is. Een beperking op de maatvoering komt de landschappelijke kwaliteit van het open landschap ten goede. In aansluiting hiermee is door het college van B&W besloten om de noordkant van het bouwvlak, een specifieke bouwaanduiding te geven: 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maatvoering maximale bouwhoogte van 2 meter'. Hiermee wordt het bouwen van gebouwen achter de woning bevorderd net als de zichtlijnen aan de noordzijde van het perceel. Daarnaast komt de wijziging van de situering van het bouwvlak ten goede aan een efficiënte bedrijfsvoering van initiatiefnemer.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in het collegevoorstel 'afdoening zienswijze' behorende bij het gewijzigd vastgestelde wijzigingsplan en vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPWijmers16a-VG01;
2. De digitale versie van het wijzigingsplan 'Wijmers 16a te Wijdenes', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPWijmers16a-ON01, gewijzigd vast te stellen;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan 'Wijmers 16a te Wijdenes' vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, donderdag 28 november 2019

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,

Mariska Bak

Afdeling Ruimte



Beroep

De beroepstermijn van zes weken start de dag na die waarop het besluit is gepubliceerd. Tijdens de beroepstermijn liggen de stukken ter inzage. U kunt deze inzien in het gemeentehuis van Drechterland en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0498.WPWijmers16a-VG01.

Tijdens de beroepstermijn kan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door:

- een belanghebbende die tijdens de ter inzage termijn (van 17 juli 2019 tot 28 augustus 2019) een zienswijze kenbaar heeft gemaakt tegen het ontwerpwijzigingsbesluit;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ter inzage termijn (van 17 juli 2019 tot 28 augustus 2019) een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Vermeld in de brief in ieder geval uw naam, adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat en uw gronden van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift kan ook digitaal via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) benodigd.

Een beroepschrift schorst de uitvoering van het besluit niet. U moet hiervoor ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzennota op het ontwerpwijzigingsplan Wijmers 16a in Wijdenes

Zienswijzennota naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan Wijmers 16a in Wijdenes

Afdoening zienswijze

Het bestaande bouwvlak heeft een bijna vierkante vorm en loopt tot op de erfgrens met het perceel Wijmers 18. De vergunde sleufsilos aan de noordzijde van het bouwvlak zitten als een uitstulping in het bouwvlak verwerkt. Het nieuwe bouwvlak wordt verder het land ingelegd, ligt verder van de erfgrens met huisnummer 18 af en heeft een rechthoekige vorm. Het nieuwe bouwvlak biedt de mogelijkheid om de nieuwe veestal te bouwen. Voor de begrenzing van het nieuwe bouwvlak is gekeken naar de meest optimale bedrijfsvoering mogelijkheden.

De zienswijze beperkt zich niet tot het huidige ontwerpplan, maar er worden ook zaken benoemd die in eerdere procedures speelden en vergund zijn. De 2 sleufsilos zijn legaal aanwezig en mogen als zodanig gebruikt worden. Beiden zijn gelegen binnen de grenzen van het vigerende bouwvlak. In de zienswijze wordt benoemd dat enkel naar de belangen van initiatiefnemer en nummer 18 gekeken is. In de vigerende situatie is de mogelijkheid van bebouwing naar nummer 18 toe aanwezig en wordt met het ontwerpplan veel beperkter, naar nummer 16 toe verandert er nagenoeg niets.

Onderstaand worden alle punten van de zienswijze met beantwoording volgorde besproken.

1. Volgens reclamant ontbreekt er een goede ruimtelijk en landschappelijke inpassing.
Beantwoording: De plattegrondtekeningen, doorsnedetekeningen en het erfinrichtingsplan van buro Alwin maken onderdeel uit van het wijzigingsplan en hebben ter inzage gelegen. Er dient nog ter aanvulling een nieuw volledig erfinrichtingsplan te komen dat rekening houdt met de landschappelijke waarden.

2/4/5. De reclamant verwijst naar de toets aan het Provinciaal beleid en dat het plan daaraan strijdig is.

Beantwoording: Zoals in de zienswijze zelf beschreven staat worden de zichtlijnen naar en in het zeer open landschap door het plan juist bevorderd. Immers in het vigerende plan is bebouwing van een groot gedeelte van het doorzicht tussen huisnummer 16a en 18 mogelijk, waardoor het doorzicht dan beperkt zou worden. Het doorzicht van de weg tussen huisnummer 16 en 16a verandert met het plan nagenoeg niet. Al met al dus een verbetering van de doorzichtlijnen in het landschap; zoals daarna ook in de zienswijze onder punt 4 en ook punt 5 wordt benoemd: Duidelijk een versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

3. Hetgeen onder punt 3 wordt benoemd kan geen betrekking hebben op onderhavig plan. Beide sleufsilos zijn reeds legaal aanwezig.

6. De reclamant haalt aan dat bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning dienen te worden gesitueerd.



Beantwoording: Door de vormverandering van het bouwvak wordt dit juist meer mogelijk. In het vigerende plan zou een meer naastgelegen situering aan de orde kunnen zijn.

7. De reclamant heeft de wens geuit om bijgebouwen aan het zicht te onttrekken.

Beantwoording: Aan deze wens wordt voldaan. De nieuwe veestal komt immers achter de bestaande gebouwen en beplanting in plaats van ernaast, dichterbij de weg.

8. De reclamant heeft aangegeven dat de situering van de nokrichting van de nieuw geplande stal anders zou moeten zijn, namelijk afgestemd op de belendende percelen.

Beantwoording: De gekozen nokrichting is afgestemd op belendende percelen en de landschappelijke context. De percelen in de omgeving zijn zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van Wijmers overwegend in de lengte vanaf de weg gelegen. Daarnaast zijn de nokrichtingen van meerdere gebouwen op de omliggende adressen in de omgeving ook ZW – NO gericht. O.a. op huisnummers, 18, 23, 21, 19, 12, 14 en ook 16 staan gebouwen met die nokrichting.

9. De reclamant geeft aan dat met de voorgestelde wijziging van het bouwvlak er een betonnen muur ontstaat.

Beantwoording: Voor de nieuw geplande stal is nog geen aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend; aanzichttekeningen en materiaalkeuze is nog niet geheel bepaald. Daarnaast zal het stuk bouwvlak dat er ten westen van de bestaande sleufsilos bijkomt een specifieke bouwaanduiding krijgen: 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maatvoering maximale bouwhoogte van 2 meter'. Hierdoor is het niet mogelijk om een 'betonnen muur' te realiseren. De aanvrager heeft aangegeven in de toekomst hier voersilos te willen plaatsen, dit is met deze bouwaanduiding toegestaan.

Verder spreekt de reclamant over de zichtlijnen. Recentelijk heeft initiatiefnemer de boomgaard ten westen van huisnummer 16 gerooid. Het zichtveld vanuit nummer 16 is diens gevolg aanzienlijk vergroot.

Door het bovenstaande in overweging te nemen wordt geconcludeerd dat de zienswijze van reclamant, waarbij wordt aangegeven dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van reclamant, en de gestelde verandering van de zichtlijnen vanaf huisnummer 16, geen aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbesluit.

Met de belangen van de aangrenzende gronden, ook huisnummer 16, is met de planvorming voldoende rekening gehouden door:

- 1- De zichtlijnen te beschermen ten noorden en zuiden van de bestaande bebouwing door achter de bestaande bebouwing de nieuwe stal te plaatsen en het bouwvlak smaller en langer te maken.
- 2- De strook bouwvlak die er door de wijziging van de situering ten westen van de bestaande sleufsilos bijkomt krijgt de specifieke bouwaanduiding: 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maatvoering maximale bouwhoogte van 2 meter'.