

ONTWERPBESLUIT van burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan “Drechterland Noord 2011”, ten behoeve van het perceel Noorderdracht 49 te Oosterblokker.

De eigenaar van het perceel Noorderdracht 49, 1696 AC te Oosterblokker, heeft op 18 december 2012¹ verzocht de bestemming van de percelen, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie E, nummer 1116, plaatselijk bekend Noorderdracht 49, 1696 AC te Oosterblokker, zodanig te wijzigen dat het bouwvlak van de woonbestemming wordt verschoven en de bestemming wordt gewijzigd van ‘Wonen-Lint 1’ naar ‘Wonen-Lint 2’.

Toetsing aan bestemmingsplan

De grond, waarop de wijziging van toepassing is, is in het geldende bestemmingsplan “Drechterland-Noord 2011” bestemd tot ‘Wonen-Lint 1’ en ‘Tuin’. Deze gronden zijn bestemd voor particulier woongebouw. Er mag binnen het bouwvlak van de woonbestemming één hoofdgebouw, zijnde een particuliere woning, worden gebouwd ten behoeve van bewoning door één huishouden. Gronden die zijn aangewezen met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen.

Laatstgenoemde gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

De verzochte woning is daarbij voorzien van een goothoogte van meer dan 3,5 meter.

Hiermee is het verzoek in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het plan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 36.6.1 en 36.6.2 van de regels van het bestemmingsplan ‘Drechterland Noord 2011’ de mogelijkheid om onder voorwaarden het plan zodanig te wijzigen dat het bouwvlak van de woning wordt verplaatst als verzocht en daarbij in de gevraagde goothoogte kan worden voorzien middels het toekennen van de bestemming ‘Wonen-Lint 2’.

Toepassing artikel 36.6.1

Voor de toepassing van artikel 36.6.1 van de regels wordt voldaan aan de voorwaarden met dien verstande dat de voorwaarden als genoemd onder ‘d’ als volgt worden beoordeeld:

Straat- en bebouwingsbeeld

Het verzochte bouwvlak wordt midden op de kavel gesitueerd. Dit is in overeenstemming met het heersende straat- en bebouwingsbeeld waarbij woningen min of meer in het midden van de kavel zijn gesitueerd met een afstand tot de voorzijde van de kavel van ca. 5 meter tot ca. 12 meter. De meeste woningen staan met de voorgevel op 7-8 meter van de weg. De verzochte situering is hiermee in overeenstemming met het straat- en bebouwingsbeeld.

¹ Verzoeker heeft enige tijd nodig gehad om het plan te ontwikkelen.

Woonsituatie

Het begrip 'woonsituatie' staat niet omschreven in de begripsbepalingen ex artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. De situering van de woonfunctie achten wij dan ook een redelijke uitleg van dit begrip. In dat geval stellen wij dat er een evenwichtiger woonsituatie ontstaat, waarbij het verzochte bouwvlak het mogelijk maakt om een woning te realiseren waarbij de afstanden tot de belendende woningen ongeveer gelijk zijn. Heden is dit niet het geval. Het bouwvlak staat opvallend ver naar de zuidzijde van de kavel.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Door het opschuiven van de woning naar het noord-noordwesten ontstaat er een wijziging in de bezonningssituatie. De eigenaren van het betreffende perceel hebben schriftelijk akkoord gegeven op het plan en daarmee de verschuiving van het bouwvlak. Dit betekent expliciet niet dat betrokkenen geen rechtsmiddelen meer kunnen aanwenden tegen dit (ontwerp)besluit.

Toepassing artikel 36.6.2

Voor de toepassing van artikel 36.6.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan aan sublid a en b. Met betrekking tot sublid c overwegen wij het volgende:

Bebouwingsbeeld

Voor een beoordeling van het bebouwingsbeeld wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan 'Stedenbouwkundig advies Noorderdracht 49 te Oosterblokker', opgesteld door BügelHajema adviseurs te Leeuwarden. Hieruit blijkt dat de inpassing van het verzochte hoofdgebouw passend is in de bebouwde omgeving.

Archeologie

De gronden zijn bestemd tot Waarde-Archeologie 2. Bij een bouwplan van meer dan 500 m² moet een archeologisch (voor)onderzoek plaatsvinden. Het bouwplan heeft betrekking op een oppervlakte van minder dan 500 m². Er is geen archeologisch vooronderzoek benodigd.

Regionale UitvoeringsDienst Noord-Holland Noord

Het advies van de Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is op 18 augustus 2016 ontvangen. Geen belemmeringen vanuit natuurwetgeving, met inachtneming van de algemene zorgplicht op grond van artikel 2 Flora- en faunawet.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 11 oktober 2016 is de online watertoets van het HHNK ontvangen. Hieruit blijkt dat de betreffende wet en regelgeving vanuit dit bestuursorgaan geen gevolgen heeft voor de uitvoering van het bouwplan, dan wel het wijzigen van het bestemmingsplan ten gunste hiervan.

Natuurlijke waarden

De gronden maken geen deel uit, of grenzen direct aan Natura 2000- EHS- dan wel weidevogelleefgebied. Onevenredige aantasting van natuurlijke waarden in het gebied ligt daarmee niet voor de hand.

Op grond van het voorgaande achten wij het verantwoord een procedure te starten om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat er een bouwvlak voor het realiseren van een woning wordt gesitueerd als verzocht, met de bestemming 'Wonen-Lint 2'.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kunnen b en w 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 19 oktober 2016 gepubliceerd in De Middenstander en op

www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van donderdag 20 oktober 2016 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 "Noorderdracht 49 in Oosterblokker", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPNoorderdracht49-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Noorderdracht 49 in Oosterblokker" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, .

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder 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. Wanneer u een mondelinge zienswijze wilt indienen moet u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar, dhr. Groefsema. Neemt u in dat geval contact op met de gemeente Drechterland via telefoonnummer 0228-534100.