

GEMEENTE ANDIJK

Raadsvergadering 23 september 2010
Raadsvoorstel: 58

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Horn / Harde Grondweg

Aan de raad.

Het opgestelde ontwerp-bestemmingsplan betreft de planologische inpassing van de met toepassing van de procedure ex artikel 19, lid 2 WRO vergunde nieuwbouw van een (in tweeën te bewonen) stolpboerderij aan de Horn 6 en drie woon-werkkavels, ontsloten vanaf de Harde Grondweg.

De woon-werkkavels zijn bestemd voor (lichte) bedrijfstypen vallend onder de categorieën A t/m C vlg. de lijst van Toegelaten bedrijfstypen, m.u.v. geluidszone-plichtige inrichtingen. In de raadscommissie van 20 januari 2009 werd een positief standpunt ingenomen met betrekking tot het verzoek van Burgemeester en wethouders om instemming met de planologische inpassing van het bouwplan van de Toekomst Ontwikkeling voor het gebied.

Het plan is in een verkort overleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de belangrijkste overleginstanties. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in het ontwerp.

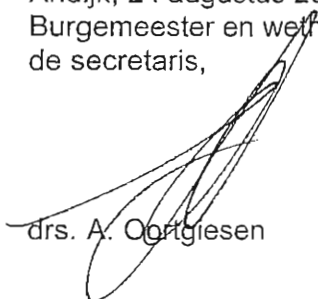
Aan dit bestemmingsplan is geen zogenoemd Beeldkwaliteitsplan toegevoegd; volstaan wordt met de kaders van het op 25 januari 2006 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Andijk. Dit gelet op de beperkte grootte van dit nieuwe bedrijventerrein (je) maar ook omdat een dergelijk plan voor het aangrenzende gebied Bedrijventerrein Oost evenmin gehanteerd wordt.

Het plangebied zal ontwikkeld worden door Hornwijck B.V. waarmee een samenwerkings-overeenkomst wordt aangegaan, waarvan het concept aan de raadscommissie is voorgelegd. Er wordt uitgegaan van een in de tijd gespreide ontwikkeling.

Het ontwerp-bestemmingsplan Horn / Harde Grondweg is op 1 juli 2010 gedurende de termijn van zes weken ter inzage gelegd. Dit is op 30 juni 2010 bekend gemaakt in de Staatscourant, het weekblad De Andijker en op het gemeentelijk publicatiebord. Tijdens de termijn is één zienswijze ingediend. De provincie heeft laten weten dat de ontwikkeling in overeenstemming met haar ruimtelijk beleid is.

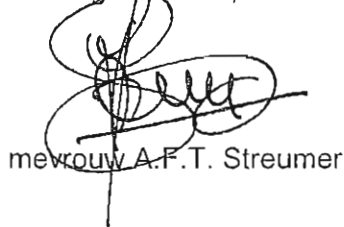
Wij stellen u voor om overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit het bestemmingsplan vast te stellen.

Andijk, 24 augustus 2010.
Burgemeester en wethouders,
de secretaris,



drs. A. Oortgiesen

de burgemeester,



mevrouw A.F.T. Streumer

Raadsvergadering 23 september 2010
Raadsvoorstel: 58

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ANDIJK;

overwegende, dat het bestemmingsplan Horn / Harde Grondweg in ontwerp ter inzage is gelegd van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010;

dat hiervan bekendmaking is gedaan in de Staatscourant van 30 juni 2010, en het weekblad De Andijker van 30 juni 2010 onder gelijktijdige publicatie op de gemeentelijke website en aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig aan de hierboven genoemde bekendmakingen, de kennisgeving eveneens langs elektronische weg is verzonden;

dat tijdens de termijn van ter inzage legging door de heer R. Koster, Hornpad 5, 1619 BP Andijk, een zienswijze, gedateerd 7 augustus 2010, en geregistreerd onder nummer 2010 01487, is ingediend, met de volgende (samengevatte) inhoud:

- A. In het amendement bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Woongebied Andijk (amendement 3 d.d. 21 februari 2008) werd op basis van de ruimte voor ruimteregeling de mogelijkheid voor het bouwen van 6 woningen aangegeven. Nu wordt gekozen voor een gemengde invulling met een woonboerderij (voor dubbele bewoning) en 3 woon-werkkavels. Nergens in de ruimte voor ruimteregeling is aangegeven dat er dan nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden.
- B. Het Beeldkwaliteitsplan "Andijk" kwalificeert de plaatselijke bedrijventerreinen als tamelijk kleurloze gebieden. De woningen naar de weg toegekeerd, hebben een lagere bouwhoogte dan de bedrijfsgebouwen daarachter. D.w.z. de bedrijfshallen moeten boven de woningen uitsteken. Hiermee wordt eigenlijk gesteld dat het een kwalitatief waardeloos gebied is, wat onterecht is. De maximale goothoogte moet naar de mening van appellant 4,5 m i.p.v. 6m, gelijk aan die in het bestemmingsplan Woongebied voor de linten, Buitengebied en Bedrijfsgebied (artikel 3.2b). In dit laatste bestemmingsplan staat onder punt 5 "Nadere eisen": De te realiseren bedrijfsbebouwing op zogenaamde zichtlocaties zal in redelijkheid een architectonische bijdrage moeten leveren aan de uitstraling van de buitenrand en de entree naar het dorp. In de omgeving van het plan is er niets wat boven de 9 meter uitstijgt en ook de reeds bestaande woon-werkkavels uitkijkende op de Harde Grondweg hebben een bedrijfshal welke lager is dan de nokhoogte woning. Dit zou ook hier van toepassing moeten zijn.
- C. Ook wordt platte afdekking van zowel woning als bedrijfshal toegestaan, hetgeen op deze locatie ongewenst lijkt (aansluiting op het woongebied) omdat het in de nabije omgeving niet voorkomt.
- D. Gezien de gewenste kleinschaligheid van de bedrijven zou de toegestane bebouwingsmogelijkheden van bedrijfsruimte beperkter moeten zijn dan de huidige



50%.

- E. Er is een kleurverschil tussen schetsontwerp en de bestemmingsplankaart te constateren.
- F. Over de keus van de toegelaten bedrijfstypen volgens bijlage A valt wel wat af te dingen; veel van de genoemde bedrijven zou appellant daar toch niet willen zien, indien hij ernaast woonde.
- G. Aan de Horn wordt een woonboerderij met een inhoud van 1000 m³ mogelijk. Het vergroten van de inhoud van 750 m³ naar 1000³ behoort voor het bestemmingsplan Buitengebied omkleed te worden met een reden. Dit is hier achterwege gebleven. Afgevraagd wordt of de ontheffing van 16 maart 2010 (om in de stolp 2 woningen onder te brengen), toegestaan is. Dit is een vergroting van de afwijking namelijk van 1 naar 2 wooneenheden in het Buitengebied en het vergroten van afwijkingen op een bestaand bestemmingsplan is volgens de WRO niet toegestaan. Dit is in afwijking van eerdere uitspraken en waarom kan dit dan nu blijkbaar wel? Overigens zou het niet-geëffectueerde vrijstellingenbeleid van 2008 de splitsing van een stolp pas mogelijk maken bij een inhoud van meer als 1200 m². De goothoogte van 4 m (art. 8.3) is niet passend voor een authentieke stolp, en zou lager moeten zijn. Appellant gaat er van uit dat nu er twee woningen binnen dezelfde stolp komen, de in artikel 8.4b bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen van 60 m³ (nb in het plan is aangegeven 60 m²) in tweeën zal moeten worden gedeeld (dus 30 m³ per wooneenheid). De mogelijkheid van vergroting van 10% op basis van overgangsrecht kan verdwijnen omdat er reeds een vergroting van 33% heeft plaatsgevonden. Als behoud van doorzichten belangrijk is, zou aan de westzijde van het perceel de bestemming Tuin in plaats van Wonen moeten worden opgenomen. Gevreesd wordt dat de verkoopbaarheid van de stolpwoningen te positief wordt ingeschat, zodat een aanvraag voor de verdere verdichting van de kavel niet lang op zich zal laten wachten.

Onder verwijzing van de bovenstaande bedenkingen wordt verzocht het plan in positieve zin aan te passen, zodat het beter passend is in de entree van het dorp.

Reactie op de inhoud van de zienswijze:

- A. *In eerste instantie werd gekozen voor planologische inpassing van een bouwplan van 6 woningen. In de raadscommissie van 20 januari 2009 werd evenwel ingestemd met planologische medewerking aan een aanpassing van het oorspronkelijke plan, in die zin dat Horn 6 (als voorgenomen) wordt vervangen door stolpwoning en dat nu aan de Harde Grondweg 3 bedrijfsterreinen met bedrijfswoning komen. De ruimte voor ruimteregeling van de provincie Noord-Holland heeft betrekking op het landelijk gebied, zoals aangeduid in het Streekplan, in dit geval Noord-Holland-Noord. Volgens laatstgenoemd streekplan is het totale bedrijfsgebied van Andijk, met inbegrip van de laatste uitbreiding Bedrijfsenterrein Zuid, bestempeld als "bestaand stedelijk gebied". De ruimte voor ruimte regeling is voor dergelijk gebied niet nodig en dus ook niet van toepassing, om tot door de gemeente als inpasbaar geoordeelde herschikking van de planologische invullingsmogelijkheden te komen.*
- B. *Het beeldkwaliteitsplan "Andijk" (BKP) kwalificeert de bedrijfsterreinen, evenals de nieuwe woongebieden, als tamelijk kleurloze gebieden (vervolgend) waarin de eigenheid van Andijk niet tot uiting komt. Cultuurhistorische waarde of landschappelijke waarde is hier niet echt aan de orde. Voor zover het dit bestemmingsplan-gebied betreft, vragen met name de randen aandacht. Zeker voor het bedrijfsenterrein is een meer groene dorpsrand als landschappelijke overgang naar het grootschalige buitengebied van belang. Tot zover de samenvatting van het BKP. Blijkens het opgestelde bestemmingsplan wordt de realisering van de woonwerk-*

- kavels is afgestemd op het waardeoordeel en de gestelde aanbevelingen m.b.t. de randen. Gekozen is voor losse, vrijstaande bebouwing, op enige afstand van de weg. De woningen, naar de weg toegekeerd, hebben een lagere bouwhoogte dan de bedrijfsgebouwen daarachter. Tussen de woningen en de weg komt een brede groene berm met water te liggen, die de overgang naar het landelijk gebied vormt.
- C. Oók onder het bestemmingsplan voor het aangrenzend, soortgelijke plangebied "Bedrijfsgebied 2003", mogen bedrijfsgebouwen naar keuze plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien. Nb. m.b.t. de via vrijstelling mogelijk te maken aangebouwde bedrijfswoning is geen regeling m.b.t. de dakhelling opgenomen. Dus mag ook een plat dak.
- D. Er is bewust gekozen voor de ontwikkeling van een locatie voor lichte bedrijvigheid. Teneinde dit na te streven, én om te voorkomen dat het als een goedkope woningbouwlocatie wordt gebruikt waardoor de bedrijfsuitoefening in de nabijheid op milieuproblemen zou kunnen komen te stuiten of aan beperkingen onderhevig zou zijn, zijn minimumeisen aan de gelijktijdig met de bedrijfswoning te bouwen bedrijfsruimte gesteld, t.w. 800 m³. Voor de bebouwing is op de plankaart een bebouwingsvak aangegeven. Maximaal 50% mag hiervan worden bebouwd. Dit is voor bedrijfsterreinen een alleszins redelijk uitgangspunt. Voor de laatste uitbreiding van het Bedrijfsgebied 2003 / bestemming "Bedrijven B" is dit 60%.
- E. Voor kennisgeving aangenomen. Het is niet van invloed op het uiteindelijke plandocument en op de rechtszekerheid naar derden toe.
- F. De keus is, gelet op de ligging t.o.v. de belendende bedrijfsspercelen buiten dit plangebied alleszins verantwoord. Daarbij is rekening gehouden met de in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" aangegeven minimaal afstand van de bedrijfsvoering tot gevoelige bestemmingen als Horn 2, 4 en 6; N.B. Harde Grondweg 6 is ingevolge "Buitengebied 2003" als een "agrarisch handelsbedrijf" bestemd.
- G. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" is in dezen niet (langer) van toepassing, want voor dit plangebied is een eigen bestemmingsplan, met eigen doelstellingen, inrichting van het plangebied en bebouwingsvoorschriften ontwikkeld. Het met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO vergunde bouwplan voor een stolpwoning is hierin ingepast. De bepaalde goothoogte van 4m is hieraan ontleend. Als gevolg van het in tweeën bewonen van de stolp, zal de bebouwde oppervlakte en de inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, die binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1000 m³, niet wijzigen. Het voorliggende bestemmingsplan vormt tevens het kader waardoor het niet mogelijk zal zijn iets anders dan het toegelaten bouwwerk te realiseren. Het bouwvlak (waarin het hoofdgebouw moet worden gebouwd) is nauw om de omtrek van de woning geprojecteerd, en houdt aan weerszijden tot de perceelsgrens ongeveer dezelfde afstand aan. Het gemeentebestuur is van oordeel, dat deze door de vergunde bouwvergunning vastgelegde plek een verantwoorde keus is, die past in de lintbebouwing langs de Horn. Voor de grond buiten het bouwvlak gelden de bepalingen van artikel 8.4. De bewuste 10% bepaling is een standaard (overeenkomstig de nieuwe eisen voor standaardisering, uniformering en digitalisering (SVBP 2008) in het bestemmingsplan voorkomende regel.

ambtshalve overwegende, dat in artikel 3, lid 3 sub e. het begrip "hoogte" onjuist aangegeven is;

dat in verband met de mogelijkheid om binnen het bouwvlak van het ca. 1750 m² grote

erfperceel Horn 6 maximaal twee woningen te bouwen, artikel 8, "Wonen", lid 4, sub b dient te worden aangevuld, zodat binnen de gegeven begrenzing van 40% van de voor erfbebouwing bestemde gronden, elke woning voor zich kan beschikken over ten hoogste 60 m² voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- A. de zienswijze van de heer R. Koster voornoemd, ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- B. in artikel 3, lid 3, sub e, het woord "hoogte" te wijzigen in "bouwhoogte";
- C. artikel 8, lid 4, sub b van de regels na "ten hoogste 60 m²" aan te vullen met de woorden: per woning;
- D. met inachtneming van het bepaalde onder B en C. tot vaststelling van het bestemmingsplan Horn / Harde Grondweg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende regels, de verbeelding en de plantoelichting.

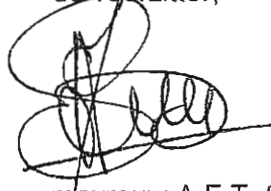
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Andijk, gehouden op 23 september 2010.

De raad voornoemd,
de griffier,



mevrouw C.J.E. Holtslag

de voorzitter,



mevrouw A.F.T. Streumer

Voor afschrift,
De griffier van Andijk

