

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN

<u>PARAGRAAF I</u>	<u>INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<u>PARAGRAAF II</u>	<u>BESTEMMINGSBEPALINGEN</u>	7
Artikel 3	Groen -G-	7
Artikel 4	Maatschappelijk -M-	8
Artikel 5	Tuin -T-	9
Artikel 6	Verkeer -V-	10
Artikel 7	Water -WA-	11
Artikel 8	Wonen -W-	12
Artikel 9	Wonen, uit te werken bestemming -W-U-	14
<u>PARAGRAAF III</u>	<u>DUBBELBESTEMMINGEN</u>	15
Artikel 10	Leiding	15
<u>PARAGRAAF IV</u>	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	17
Artikel 11	Antidubbeltelbepaling	17
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening	18
Artikel 13	Algemene bouwbe­palingen	19
Artikel 14	Gebruiksbe­palingen	21
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbe­palingen	23
Artikel 16	Algemene wijzigingsbe­palingen	24
Artikel 17	Procedurebe­palingen	25
<u>PARAGRAAF V</u>	<u>OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN</u>	26
Artikel 18	Strafbepaling	26
Artikel 19	Overgangsbepalingen	27
Artikel 20	Slotbepaling	28

Artikel 1**Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **aanbouw:**
een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
2. **aangebouwd bijgebouw:**
een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw danwel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
3. **aanduiding:**
een symbool of (combinatie) van teken(s) voorkomend op de kaart;
4. **afvalinzamelsysteem**
geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
5. **ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. **archeologische waarde**
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
7. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. **bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

9. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning**
het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
10. **bestaand (in relatie tot bebouwing)**
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;
11. **bestaand (in relatie tot gebruik)**
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werkingtreden van het bestemmingsplan;
12. **bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
13. **bestemmingsvlak**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
14. **bijgebouw**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
16. **bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
17. **bouwgrens**
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;
18. **bouwvlak**
een door bouw- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
19. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
20. **dakkapel**
een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

21. **dakopbouw**
een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak;
22. **detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
23. **erfbebouwing**
verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheidt te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een aangebouwd bijgebouw;
24. **escortbedrijf**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
25. **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. **geluidsgevoelig object**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb.2002, 203 en 516);
27. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
28. **kaart**
de kaart van het bestemmingsplan "De Fruittuinen", nummer 113.301.00.
29. **maatschappelijke voorzieningen**
overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
30. **onderkomen**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

31. **peil**
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P.
32. **prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
33. **plan**
het bestemmingsplan "De Fruittuinen" van de gemeente Andijk;
34. **seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.
35. **seksbioscoop/-theater**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
36. **seksautomatenhal**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
37. **sekswinkel**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;
38. **straatmeubilair**
bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
 - b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een

inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;

d. afvalinzamelsystemen;

39. **woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. **de (bouw)hoogte**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (zie ook de algemene bouwbepalingen, artikel 36);
- c. **de goothoogte**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. **de afstand**
van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- e. **de bebouwde oppervlakte**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. **de grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- g. **de brutovloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;
- h. **de verkoopvloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

PARAGRAAF II**BESTEMMINGSBEPALINGEN**

Artikel 3**Groen -G-****1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. perceelsontsluitingsweg;
- c. speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen en gemalen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 4

Maatschappelijk -M-

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte en hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- c. in afwijking van het bepaald onder a mag buiten het bouwvlak 20 m² aan gebouwen worden gebouwd mits:
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - voor het overige 3 m.

Artikel 5

Tuin -T-

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 m.
- 2.2. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1. mogen aan de zij- en of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - a. diepte gemeten uit de voorgevel niet meer dan 0,5 m bedraagt;
 - b. de diepte gemeten uit de zijgevel niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - c. de breedte van de erker kleiner dient te zijn dan de helft van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - d. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - e. de erker mag worden afgedekt met een kap mits de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van de woning.
- 2.3. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1. mag bij ieder woning een overkapping (luifel) worden gebouwd met een oppervlakte van 5 m² en een hoogte van maximaal de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m.

Artikel 6

Verkeer -V-

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen, gemalen, bruggen, duikers.

2. Bouwvoorschriften

2.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m voor lichtmasten en voor overige andere bouwwerken niet meer dan 3 m.

2.2. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1 mogen binnen de bestemming nutsgebouwtjes en gemalen worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 3 m.

Artikel 7

Water -WA-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. water;
 - b. recreatief medegebruik;
 - c. duikers;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bruggen.
- 1.2. ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersroute" voor de aanleg en of het behoud van een fietspad;
- 1.3. ter plaatse de aanduiding "ontsluitingspunt" voor de aanleg en/of het behoud van een wijkontsluiting.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken tot een hoogte van 3 m;
- b. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 5 m.

Artikel 8

Wonen -W-

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte en hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- c. bijgebouwen en uitbreidingen van de woning mogen worden gebouwd mits:
 - de gronden buiten het bouwvlak voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
 - de goothoogte van de bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
 - de hoogte van de bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte 1 m onder de toegestane hoogte van de woning dient te blijven tot een maximum van 6 m;
 - de gronden buiten het bouwvlak voor ten hoogste 50% bebouwd mogen worden tot een maximum van 300 m² aan bijgebouwen en uitbreidingen woonruimte per woning
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m en voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- e. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming 'Wonen' te verruimen door in een woning de functie "bed en breakfast" toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden;
- b. de bedrijfsfunctie maximaal 40% van het woonoppervlak mag beslaan tot een maximum van 75 m²;
- c. geen bedrijfsactiviteiten "bed en breakfast" zijn toegestaan in vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- d. de capaciteit niet meer dan 2 kamers mag bedragen;
- e. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden gebruikt;

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden voor omliggende gronden;
- g. de activiteit niet leidt tot een aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting in de omgeving en het verkeer en niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- h. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dien te worden voorzien;
- i. voor het overige de bepalingen in lid 2 van toepassing blijven.

Artikel 9

Wonen, uit te werken bestemming -W-U-

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuin;
- c. verkeer;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. nutsvoorzieningen.

2. Uitwerkingsregels

bij de uitwerking van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 143 woningen worden gebouwd;
- b. de uitwerking van de bestemming moet passen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan;
- c. Binnen de bestemming dient tenminste 6.440 m² aan waterberging te worden ingericht;
- d. de afstand van een nieuw te bouwen woning tot de gevel van een bestaande woning ten minste 6 m dient te bedragen;
- e. voor het bouwen binnen de op de kaart aangegeven milieucontouren is het bepaalde in artikel 13 lid 2 van toepassing.
- f. de goothoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 6 m;
- g. de hoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 11 m;
- h. binnen de bestemming geldt een gemiddelde parkeernorm van ten minste 1,5 parkeerplaats per woning.

3. Bouwverbod

- 3.1. het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden;
- 3.2. door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid onder 3.1 bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;

4. Uitwerkingsprocedure

Bij toepassing van het bepaalde in lid 3.1 en 3.2 geldt de procedure zoals bepaald in het artikel "procedurebepalingen".

PARAGRAAF III**DUBBELBESTEMMINGEN****Artikel 10****Leiding****1. Bestemmingsomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden, nader aangeduid als "rioolpersleiding" zijn primair bestemd voor een ondergrondse rioolpersleiding.
- 1.2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- 2.2. Ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de kaart aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens de vrijstelling te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

4. Aanlegvergunningen

- 4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
 - c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.
- 4.2. Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:
 - a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
 - b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
 - c. van niet ingrijpende betekenis.

- 4.3. Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.
- 4.4. In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.1 van dit artikel wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

PARAGRAAF IV**ALGEMENE BEPALINGEN**

Artikel 11**Antidubbeltelbepaling**

Grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing worden genomen.

Artikel 12

Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. parkeergelegenheden.

Artikel 13

Algemene bouwbepalingsen

1. Overschrijding bouwgrenzen

- 1.1 De in deze voorschriften opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
- stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 - plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens niet meer dan 50 cm overschrijden;
 - ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
 - hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
- 1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het overschrijden van de op de kaart aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:
- overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 - toegangen van bouwwerken;
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - balkons en galerijen;
 - luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 - kelderingen en kelderkoekoeken.

2 Milieucontouren

2.1 Milieucontour glastuinbouw

Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "milieucontour glastuinbouw" mogen geen gevoelige objecten zoals bedoeld in het besluit Besluit glastuinbouw worden gebouwd (staatsblad 2002/109 en bijgewerkt t/m staatsblad 2004/387). Onder gevoelige objecten worden in ieder geval woningen verstaan.

2.2 Milieucontour zwembad

Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "milieucontour zwembad" mogen geen woningen worden gebouwd.

3. bebouwing over water

Voor zover langs watergangen bijgebouwen zoals botenhuizen zijn gebouwd mag boven het water een overstekend dak of luifel worden gebouwd met diepte van maximaal 2 m gemeten uit de bestemmingsgrens van de bestemming water;

4. Vlaggemasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

5. Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

6. Onderkeldering

6.1 De planvoorschriften inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

6.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

7. Geluid

De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "48 dB geluidscontour" is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Artikel 14

Gebruiksbepalingen

1. Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

2. Bijzonder gebruiksverbod

- 2.1. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voeren vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- 2.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsbepalingen.

3. Uitzonderingen gebruiksverbod

- 3.1 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, mits:
 - a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 75 m²;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 - d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 - e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 - f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
- 3.2 Het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

5. Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15

Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bebouwingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen en aanwijzingen op de kaart in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes e.d. tot een hoogte van 15 m;

Artikel 16

Algemene wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene vrijstellingsbepalingen niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen en bebouwingsvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen of verkleinen van de op de kaart gegeven aanduiding "milieucontour glastuinbouw", indien de ter plaatse de hinderlijke bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd zoals moet blijken uit een van kracht geworden herziening van het bestemmingsplan dan wel dat uit een milieuplanologisch onderzoek, dan aantoont dat op dat een kleinere afstand woningen kunnen worden gebouwd zonder daarbij de bedrijfsvoering van het zwembad te hinderen.
- d. het schrappen of verkleinen van de op de kaart gegeven aanduiding "milieucontour zwembad", indien de ter plaatse de hinderlijke bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd zoals moet blijken uit een van kracht geworden herziening van het bestemmingsplan dan wel dat uit een milieuplanologisch onderzoek, dan aantoont dat op dat een kleinere afstand woningen kunnen worden gebouwd zonder daarbij de bedrijfsvoering van het zwembad te hinderen.

Artikel 17

Procedurebepalingen

1. Proceduregels bij vrijstellingen

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

2. Proceduregels bij wijzigen of uitwerking ex artikel 11 WRO

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging en/of uitwerking van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

PARAGRAAF V

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 18

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 9, lid 3.1;
- b. artikel 10 lid 4.1;
- c. artikel 14, lid 1 en 2;

is een strafbaar feit waarbij de bepalingen van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten overeenkomstig van toepassing zijn.

Artikel 19

Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1. toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

3. Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

4. Uitzondering op het overgangsrecht

- 4.1 Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dit plan.
- 4.2 Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 20

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "De Fruittuinen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Andijk, gehouden op 21 augustus 2007.

griffier,

voorzitter,

KAART



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Schiegebouw
Van Nelleweg 6060
3044 BC Rotterdam
Postbus 13060
3004 HB Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69
e-mail: kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

GEMEENTE ANDIJK

Raadsvergadering 29 november 2007

Raadsvoorstel: 36

Aan de raad.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Fruittuinen"

Bij brief van 12 maart 2007 heeft Scholtens Projecten BV een inspraakreactie ingediend betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Andijk. In die inspraakreactie wordt gewezen op de op 2 mei 2003 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen Scholtens Projecten en de gemeente Andijk. Uit de genoemde overeenkomst vloeit voort dat de locatie Fruittuinen als eerste voor woningbouw dient te worden bestemd. Om dit te bewerkstelligen heeft ons college besloten het betreffende project lost te koppelen van het bestemmingsplan Woongebied Andijk en voor het project Fruittuinen een apart bestemmingsplan op te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 5 juli 2007 tot en met 16 augustus 2007. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan omvat het woningbouwproject "De Fruittuinen" van Scholtens Projecten BV en regelt het planologisch regime voor de reeds gerealiseerde 57 woningen binnen het plangebied en de nog te realiseren 143 woningen, waarvoor het bestemmingsplan de uitwerkingregels stelt.

Onder verwijzing naar het bijgevoegde raadsbesluit stellen wij u voor het bestemmingsplan "De Fruittuinen" gewijzigd vast te stellen.

Andijk, 30 oktober 2007
Burgemeester en wethouders,
de secretaris



drs. A. Oortgiesen

de burgemeester



mevrouw A.F.T. Streumer

GEMEENTE ANDIJK

Raadsvergadering 29 november 2007

Raadsvoorstel: 36

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ANDIJK

Overwegende,

- de op 2 mei 2003 met Scholtens Projecten BV gesloten samenwerkingsovereenkomst;
- dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Woongebied Andijk", waarvan project De Fruittuinen deel uitmaakt, overleg heeft plaatsgevonden ex artikel 10 Bro;
- dat over hierboven genoemd voorontwerp inspraak is gevoerd, waartoe het voorontwerp met ingang van 8 februari 2007 gedurende de periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, waarvan op 7 februari 2007 afkondiging is gedaan in De Andijker en op de gemeentelijke internetpagina;
- dat op 22 februari 2007 over het voorontwerp bestemmingsplan "Woongebied Andijk" een voorlichtingsavond is gehouden;
- dat de inspraak- en overlegresultaten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en voor zover daartoe aanleiding was, hebben geleid tot aanpassingen in het plan;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "De Fruittuinen" overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 5 juli 2007 gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie ter inzage is gelegd onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen, waarvan afkondiging is gedaan in de Staatscourant, Noordhollands Dagblad, en de Andijker, allen van 4 juli 2007;
- dat tijdens de inzage termijn zienswijzen zijn binnengekomen van:

Scholtens Projecten B.V.

Samenvatting:

Scholtens Projecten B.V. (hierna: Scholtens) geeft aan te waarderen dat de gemeente Andijk het bestemmingsplan "De Fruittuinen" afzonderlijk in procedure brengt. Scholtens prijst de getoonde visie en bestempelt het bestemmingsplan als een gedegen document. Evenwel wordt een zienswijze ingediend ten aanzien van de volgende punten:

a. Fasering en SOK

In de zienswijze stelt Scholtens zich op het standpunt dat de binnen het ontwerpbestemmingsplan gestelde woonquotering per jaar in strijd zou zijn met de op 2 mei 2003 tussen de gemeente Andijk en Scholtens gesloten samenwerkingsovereenkomst. Bij de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst gingen Scholtens en de gemeente uit van een door Scholtens te realiseren woningproductie van twintig (20) woningen per jaar binnen de gemeente Andijk. Hierover verschillen Scholtens en de gemeente niet van mening. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aantal van 20 woningen overgenomen als fasering voor het project Fruittuinen Fase II. In de zienswijze stelt Scholtens dat in de samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de gemeente en Scholtens zouden overleggen

over de planning. Nu de gemeente Andijk inmiddels een hogere woningproductie beoogt te realiseren, zou Scholtens (na overleg met de gemeente) graag eveneens meer woningen per jaar willen bouwen. Scholtens verzoekt dan ook de fasering in het ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen en in plaats daarvan in overleg te treden over een nieuwe planning.

b. Woningdifferentiatie

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan spreekt over een woningbouwdifferentiatie van 22-38-40 (respectievelijk goedkoop-middelduur-duur). In het ontwerpbestemmingsplan "De Fruittuinen" van VVK d.d. 24 februari 2004 staat dat "ook bij de volgende fasen van "De Fruittuinen" optimaal ingespeeld zal worden op de specifieke behoeften van dat moment". Scholtens geeft aan dat er op dit moment een grote vraag is naar middeldure woningen en dat het marktaanbod dure woningen voldoende is. Tevens wordt geconstateerd dat er elders in Andijk bij een soortgelijk project is gewerkt met een verdeling van 15-45-40. Gevraagd wordt om een gelijke behandeling en een motivering voor de gekozen differentiatie in de twee projecten.

c. Parkeernorm

Ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm meldt Scholtens het volgende. De norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (pp/wng) sluit niet aan op de norm van 1,5 pp/wng zoals vastgelegd in de 'Civieltechnische randvoorwaarden t.b.v. project De Fruittuinen' d.d. september 2004, waarbij een woning met garage een norm van 1,0 kent. Scholtens wil vasthouden aan deze normen.

d. Zwembad de Weidt

Scholtens zet vraagtekens bij de opgenomen afstand van 50 meter ten gevolge van de geluidcontour van Zwembad De Weidt. Niet de perceelsgrens, maar de rand van het speelveld (bron) dient als grens te worden genomen. De resultaten uit het geluidrapport van LBP zijn theoretische waarden. De overlast en het aantal overschrijdingsuren zal in de praktijk dus relatief laag zijn. Daarnaast is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige maatregelen op de terrein waardoor de overlast beperkt wordt. Scholtens ziet graag een meer "ja, mits" of "neen, tenzij" regime.

e. Bestemming Agrarische Doeleinden

De eerste alinea van paragraaf 7.3.2. op pagina C-19 van de toelichting is niet duidelijk. Onbekend is waar de agrarische bestemming te vinden is.

f. Waterberging

Scholtens wil vasthouden aan eerder gemaakte afspraken waarbij de waterberging ten behoeve van het project zal worden gerealiseerd op een perceel aan de Vleetweg. Dit betreft een locatie binnen het uitstroomgebied van de locatie Fruittuinen. In het bestemmingsplan is niet duidelijk dat de waterberging op deze wijze mag worden uitgevoerd.

g. Duurzaam Bouwen

Ten aanzien van het aspect Duurzaam Bouwen refereert Scholtens aan de eerder gemaakte afspraken zoals vervat in de 'Civieltechnische randvoorwaarden t.b.v. project De Fruittuinen' d.d. september 2004 en beroept zich op hetgeen hierin is vastgelegd.

h. Bouwvlakken plankaart

Opgemerkt wordt dat de bouwvlakken (grondplaten) van de reeds gerealiseerde woningen op de vrije kavels niet overeenkomen met de werkelijkheid.

Antwoord:

- a. *In het "stedenbouwkundig programma van eisen" dat door Scholtens is opgesteld en door het college is goedgekeurd is een programma opgenomen dat uitgaat van een fasering van 20 woningen per jaar. Artikel 7.2 van de Samenwerkingsovereenkomst (d.d. 2 mei 2003) bepaalt echter dat partijen ná het neerleggen van de bestemming "woningbouw" in een bestemmingsplan in overleg zullen treden over de planning en deze gezamenlijk zullen vaststellen.*

In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze bestemming toegekend. De gemeente zal daarom met Scholtens in overleg treden over een planning van de woningbouw ten behoeve van het project Fruittuinen, waarna deze planning in het uitwerkingsplan zal worden opgenomen als een fasering. De in het ontwerpbestemmingsplan De Fruittuinen opgenomen fasering van 20 woningen per jaar is daarom voorlopig geschrapt. In de toelichting is opgenomen dat op basis van eerder genoemde documenten gedacht moet worden aan een fasering van 20 woningen per jaar.

- b. *In artikel 6.1. van de Samenwerkingsovereenkomst (d.d. 2 mei 2003) is bepaald dat in het (nog op te stellen) stedenbouwkundig plan (voor Fruittuinen Fase II) ten aanzien van de woningen ten behoeve van de sociale sector de uitgangspunten worden gehanteerd zoals die door de provincie in het kader van de regionale en plaatselijke behoefte wordt bepaald.*

De in de toelichting genoemde woningdifferentiatie komt voort uit de Regionale Woonvisie West-Friesland. Hierin is de woningbouwopgave van de gemeente Andijk bepaald op 600 woningen in 10 jaar (2005 – 2015). De gemeente houdt in haar bestemmingsplannen rekening met deze opgave, fasering en differentiatie. Het ontwerp bestemmingplan De Fruittuinen van VVK uit 2004 is niet formeel in procedure gebracht en heeft slechts als ruimtelijke onderbouwing gediend in de artikel 19 vrijstellingsprocedure van de 1e fase van het project De Fruittuinen. In dit kader speelt het genoemde plan en de aangehaalde passage geen formele rol. Desondanks is voldaan aan de wens om in te spelen op de actuele woningbehoefte. De gehanteerde verdeelsleutel binnen de gemeente Andijk is 22-38-40, waarbij het accent meer is verplaatst naar het middensegment.

De afwijkende verdeling in het aangehaalde 'vergelijkbare' plan elders in de gemeente komt voort uit specifieke afspraken die de gemeente Andijk in dat geval heeft gemaakt met de ontwikkelaar. In het genoemde geval is bovendien sprake van een functieveranderingslocatie, waarbij sprake is van sanering van een (voormalige) bedrijfslocatie. Deze omstandigheden zijn wezenlijk anders in het geval van de Fruittuinen, waarbij sprake is van een uitbreidingslocatie op (voormalige) agrarische grond.

- c. *De parkeernormen uit de 'Civieltechnische randvoorwaarden t.b.v. project De Fruittuinen' d.d. september 2004, zullen op De Fruittuinen, Fase II eveneens van toepassing worden verklaard. De parkeernorm komt daarbij op 1,5 parkeerplaats per woning (1,0 pp/pw indien een garage en opstelplaats bij een woning worden gerealiseerd).*

- d. *Zwembad De Weidt is een inrichting die in het kader van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG is aangemerkt als een categorie 4 inrichting. Hierbij geldt een indicatieve afstandsnorm (als gevolg van geluid) van 200 meter. Gelet op de ligging van het bad en de ligweide op het perceel en de mitigerende maatregelen (afschermende bossages en schutting) is deze afstand door de Milieudienst West-Friesland teruggebracht tot 100 meter (cat. 3). Uit overleg met de Milieudienst West-Friesland, dat is gevoerd naar aanleiding van de zienswijze, is gebleken dat de 100 meter contour niet onderbouwd is middels onderzoek. De gemeente houdt daarom voorlopig vast aan een grotere afstand van 200m, conform de milieucategorie 4 die de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG aan een buitenbad toekent. Deze contour zal in de praktijk minder groot zijn. Het bestemmingsplan voorziet daarin doordat een mogelijkheid is opgenomen om het bouwen van woningen binnen de genoemde milieucontour mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het geluid. Daartoe dient de werkelijke geluidsbelasting middels geluidonderzoek te worden aangetoond.*

Gelet op het feit dat de bestemming van het zwembad rust op het gehele perceel, dient de afstand gemeten te worden vanaf de bestemmingsgrens en niet vanaf de feitelijke grens van de ligweide. De aanwezigheid van de afschermende groenstrook en de (feitelijk) grotere afstand tot de ligweide zullen hoogstwaarschijnlijk leiden tot kleinere geluidcontour.

- e. *In deze paragraaf wordt ten onrechte melding gemaakt van de aanwezigheid van een agrarische bestemming binnen het plangebied. De agrarische bestemmingen liggen buiten het onderhavige plangebied en hebben voor wat betreft het aspect stankhinder geen invloed op*

het nieuwe woongebied. De op de plankaart aangegeven contour heeft betrekking op de overlast van de naastgelegen kassen. In paragraaf 7.3.1. wordt hiervan melding gemaakt.

- f. *Per brief van 29 december 2003 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier laten weten dat voor het plan De Fruittuinen een compensatie van 6.440m² aan nieuw water dient te worden toegevoegd op laag peil. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zal deze oppervlakte worden overgenomen, waarbij wordt bepaald dat 50% hiervan elders (buiten het plangebied) maar binnen het uitstroomgebied van het peilgebied mag worden opgevangen.*
- g. *Voor wat betreft het aspect duurzaam bouwen zal de gemeente de ontwikkelende partij houden aan de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de 'Civieltechnische randvoorwaarden t.b.v. project De Fruittuinen' d.d. september 2004. Hierin is vastgelegd dat de woningen moeten voldoen aan de EPN-norm van 0,9. Het bouwbesluit is daarbij onverkort van toepassing.*
- h. *De bouwvlakken zoals aangegeven op de plankaart komen overeen met een eerdere versie van het Matenplan Fruittuinen. De definitieve bouwvlakken waren ten tijden van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet in de actuele ondergrond verwerkt. Dit zal worden rechtgezet.*

Zienswijze J.A. Smit

Samenvatting:

De zienswijze richt zich in de eerste plaats op de bestemming "Wonen, uit te werken", die in strijd zou zijn met de vorig jaar ontwikkelde visie Op Andijk, waarin 'wonen in een lint aan het water' als uitgangspunt is gesteld. Op basis daarvan zou het gebied een 'groene schatkamer' moeten bevatten en zou het hart van het gebied op de plankaart de bestemming "G - groen" moeten krijgen. Ten tweede moet een massale bebouwing zoals in de eerste fase van de Fruittuinen worden voorkomen, omdat dit een zware belasting betekent voor de aangrenzende straten Schoutslaan, Hofkesland en Kleingouw.

Reactie:

De ontwikkeling van De Fruittuinen is gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen Scholtens Projecten BV en de gemeente Andijk uit 2003. Niet het in 2005 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Andijk, maar de in de eerder genoemde overeenkomst gemaakte afspraken zijn van toepassing op de ontwikkeling. Bovendien is de definitieve invulling van het uit-te-werken woongebied op dit moment nog niet bekend. Na het opstellen van een stedenbouwkundig (verkavelings)plan zal dit in een uitwerkingsplan worden vastgelegd. In dit uitwerkingsplan zal te zien zijn op welke plekken woningen komen en waar de overige functies als verkeer, groen en water zullen komen.

De omvang van de bebouwing is in dit bestemmingsplan slechts geregeld door het maximum aantal woningen (143) en de bouwhoogte (twee lagen met kap). In het uit-te-werken woongebied zal echter ook plaats moeten zijn voor groen, water en verkeer (wegen en parkeerplaatsen). Het nog op te stellen stedenbouwkundig plan zal uiteindelijk leiden tot een bebouwingsbeeld. In het uitwerkingsplan zullen de bouwmassa's uiteindelijk concreet worden aangegeven. Dit uitwerkingsplan zal worden gepubliceerd waarbij de mogelijkheid ontstaat tot het indienen van een zienswijze.

Zienswijze F. Hollenberg

Samenvatting:

Het bezwaar richt zich op de foutieve weergave van de woningen op de vrije kavels. Hierdoor beschikt de gemeente bij eventuele uitbreiding van de woningen niet over de juiste huidige situatie, wat problemen zou kunnen opleveren voor de aanvrager.

Reactie:

De bouwvlakken zoals aangegeven op de plankaart komen overeen met een eerdere versie van het Matenplan Fruittuinen. De definitieve bouwvlakken waren ten tijden van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet in de actuele ondergrond verwerkt. Dit zal worden rechtgezet.

overwegende dat het bestemmingsplan, de ingediende zienswijze en de beantwoording daarvan op 13 november 2007 is voorgelegd aan de commissie Grondgebied alsmede dat de commissie zich kan vinden in de beantwoording;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2007;

besluit:

Het bestemmingsplan te wijzigen door:

Voorschriften

Artikel 9, Wonen, uit te werken bestemming

- lid 2, onderdeel c: de genoemde fasering is geschrapt;
- lid 2, onderdeel e: de genoemde afstand tot de perceelsgrens van Klamptweid 72 is vergroot tot 200m waarbij is aangegeven dat binnen de contour mag worden gebouwd indien akoestisch onderzoek aantoonst dat de geluidbelasting aanvaardbaar is;
- lid 2, onderdeel i: de parkeernorm is bepaald op 1,5 parkeerplaats per woning.

Artikel 16, Algemene wijzigingsbepalingen

- onderdeel c: onderdeel is geschrapt wegens het ontbreken van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied".
- toegevoegd: een wijzigingsbepaling om de milieucontour zwembad van de kaart te verwijderen indien akoestisch onderzoek aantoonst dat binnen deze zone de geluidbelasting mbt tot woningbouw aanvaardbaar is;

Kaart

- De bouwvlakken direct ten noorden van het water achter de Kleingouw (huisnummers 2-20) zijn aangepast aan de feitelijke situatie;
- De milieucontour mbt het aangrenzende perceel Klamptweid 72 (zwembad) is op de kaart aangegeven

Toelichting

De toelichting op is onderdelen aangepast, naar aanleiding van de ingediende zienswijze door Scholtens Projecten BV.

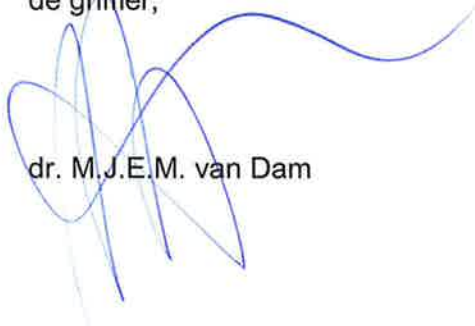
De bijlage "I. Milieuonderzoek" is geactualiseerd in verband met de nieuwe Wet geluidhinder. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

het bestemmingsplan "De Fruittuinen" gewijzigd vast te stellen conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planboek en de daarbij behorende tekening.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Andijk,
gehouden op 29 november 2007

De raad voornoemd,

de griffier,



dr. M.J.E.M. van Dam

de voorzitter,



mevrouw A.F.T. Streumer