



Gemeente Andijk

Bestemmingsplan De Fruittuinen



Uitwerkingsplan "Fase II"



Gemeente Andijk

Bestemmingsplan “De Fruittuinen”

Uitwerkingsplan "Fase II"

In opdracht van Scholtens Projecten B.V.

- ONTWERP -

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- KAART

Werknummer : 779.301.02

Datum : 22 juli 2008

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

TOELICHTING

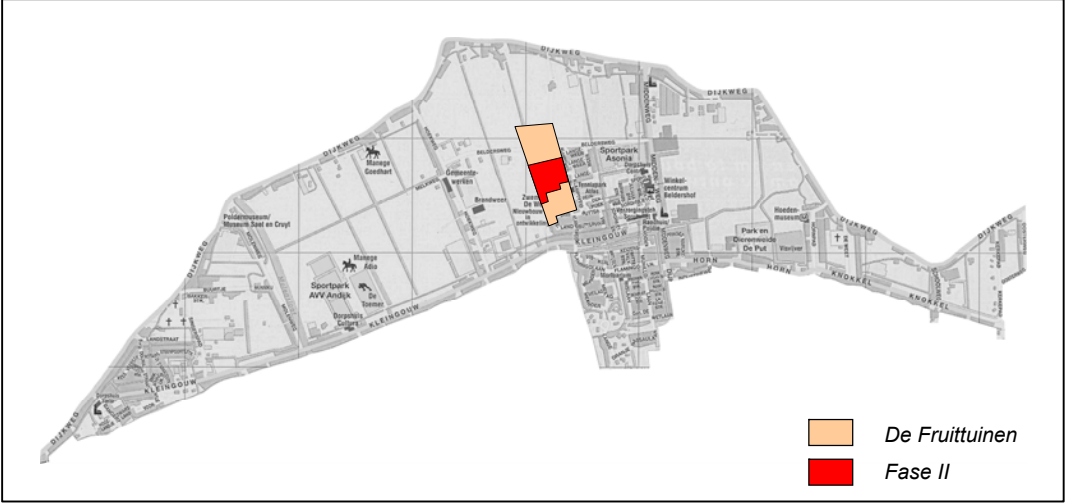
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	A-1
1.1	Algemeen	A-1
1.2	Plangebied	A-1
1.3	Doel	A-2
1.4	Het bestemmingsplan De Fruittuinen	A-2
1.5	Leeswijzer	A-2
2	PLANBESCHRIJVING	B-1
2.1	Inleiding	B-1
2.2	Bestemmingsplan "de Fruittuinen"	B-1
2.3	Stedenbouwkundig plan	B-2
2.4	Juridische verantwoording	B-3
	2.4.1. Het moederplan	B-3
	2.4.2. Methodiek, planvorm	B-3
	2.4.3. Artikelsgewijze toelichting op de regels	B-4
3	ONDERZOEKS-ASPECTEN	C-1
3.1.	Ruimtelijke ordening	C-1
	3.1.1. Ruimtelijk beleid	C-1
	3.2.2. Wet ruimtelijke ordening	C-1
3.2.	Volkshuisvesting	C-1
	3.2.1. Differentiatie	C-1
	3.2.2. Fasering	C-1
3.3.	Cultuurhistorische waarden	C-1
3.4.	Mobiliteit	C-2
	3.4.1. Bereikbaarheid	C-2
	3.4.2. Parkeren	C-2
3.5.	Milieu	C-2
	3.5.1. Wegverkeerslawaaï	C-2
	3.5.2. Luchtkwaliteit	C-2
	3.5.3. Bedrijfshinder	C-3
3.6.	Water	C-3
3.7.	Ecologie	C-3
3.8.	Overige aspecten	C-4
4	AANVULLENDE STUDIE'S EN ONDERZOEKEN	C-5
4.1.	Stedenbouwkundig plan "De Fruittuinen"	C-5
4.2.	Zwembad De Weid	C-5
5	UITVOERBAARHEID	D-1
5.1.	Economische uitvoerbaarheid`	D-1
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	D-1

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

- "De Fruittuinen ~ Andijk, stedenbouwkundig plan", KuiperCoppagnons, 779.301.01, d.d. 9 juni 2008,
- Akoestisch onderzoek openluchtwembad, Cauberg-Huygen, 20080288-03, d.d. 20-05-2008

Deel A
Inleiding



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de eerste uitwerking van bestemmingsplan "De Fruittuinen" van de gemeente Andijk dat de woningbouwlocatie De Fruittuinen (fase II) een planologisch juridische regeling beoogt te geven. Het plangebied is in bestemmingsplan "De Fruittuinen", dat op 25 oktober 2007 is vastgesteld en op 2 juni 2008 is goedgekeurd bestemd als "Wonen - uit te werken". Dit uitwerkingsplan geeft voor een deel van deze uit te werken woonbestemming een gedetailleerde invulling.

Het eerste deel van woningbouwlocatie "De Fruittuinen" is recent gerealiseerd. In het zuidelijk deel van de locatie zijn 57 woningen gebouwd. Deze 1^e fase is ontsloten vanaf de Kleingouw, ten zuiden van het gebied.

Voor de tweede fase van het gebied dient voorafgaand aan de realisatie, een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld. Voor dit deel van de locatie is daarom een Uit-te-werken woonbestemming opgenomen. Op basis van afspraken, gemaakt met de ontwikkelende partij, mogen in de Fruittuinen totaal circa 200 woningen worden gebouwd. Fase II omvat de realisatie van 57 woningen. Voor de Fases III en IV van de Fruittuinen resteert dus nog een aantal van circa 86 woningen.

Uitwerkingsplan "Fase II" van bestemmingsplan "De Fruittuinen" bestaat uit een kaart (schaal 1:1.000) en regels. Het wordt in deze toelichting nader beschreven. Op de kaart is, via arceringen en coderingen aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen erin voorkomen. Bij de uitwerking van het plan is gebruik gemaakt van de bestemmingsbepalingen in de regels van het bestemmingsplan De Fruittuinen, waarmee de uitwerking zich naadloos in het moederplan voegt.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het zuidelijk deel van de W-U bestemming uit bestemmingsplan De Fruittuinen en wordt begrensd door:

- in het noorden: het hart van de watergang tussen fase II en de toekomstige fase III/IV;
- in het oosten: de watergang ten westen van de wijk Klamptweid (de Lange Deelesloot)
- in het zuiden: de perceelsgrenzen van de bestaande woningen (gelijk aan de bestemmingsgrens van de uit te werken bestemming)
- in het westen: de watergang tussen de locatie en het ten westen gelegen agrarische gebied (de Boedersloot).

1.3 Doel

Het doel van het uitwerkingsplan is het mogelijk maken van de realisatie van fase II van de Fruittuinen.

1.4 Het bestemmingsplan De Fruittuinen

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "De Fruittuinen" zoals dat op 25 oktober 2007 door de raad is vastgesteld en bij besluit van 2 juni 2008 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het plan is vanaf 30 juli 2008 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied.

Het juridisch kader voor de woningbouwlocatie van 57 woningen (van 143 woningen binnen de uit-te-werken woonbestemming) is vastgelegd in artikel 9. "Wonen, uit te werken bestemming -W-U-" van de regels van het bestemmingsplan "De Fruittuinen". Dit artikel bepaalt tevens op welke wijze burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), deze bestemming nader moeten uitwerken.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is uit vier delen opgebouwd:

- A. Inleiding
- B. Planbeschrijving
- C. Verantwoording
- D. Uitvoerbaarheid, overleg en inspraak

In dit "Deel A. Inleiding" is een introductie gegeven van het bestemmingsplan. De aanleiding, het plangebied en de doelstelling van het plan zijn omschreven alsmede een overzicht van de bestemmingsplannen die het plan vervangt.

"Deel B. Planbeschrijving" bestaat uit een beschrijving van het plangebied en een ontwikkelingen die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Tot slot wordt ingegaan op de planmethodiek en de wijze van bestemmen.

In "Deel C. Verantwoording" is ingegaan op de wijze waarop het uitwerkingsplan aansluit op de verantwoording en onderzoeken van het moederplan.

Tot slot zijn de uitvoeringsaspecten en de procedure beschreven in "Deel D. Uitvoerbaarheid, overleg en inspraak". Hierbij wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, alsmede de aspecten handhaving en vrijstellingen. Ook de resultaten van overleg en inspraak zijn in dit deel te vinden.

Deel B

Planbeschrijving

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op wijze waarop het stedenbouwkundig plan voor fase II van de Fruittuinen is vertaald in dit uitwerkingsplan en op welke wijze het plan aansluit op het moederplan.

2.2 Bestemmingsplan "de Fruittuinen"

Dit "uitwerkingsplan fase II" geeft de uitwerking van een deel van de bestemming W-U (wonen, uit te werken) zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan De Fruittuinen weer. Het plan is een gevolg van de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in die betreffende bestemming waarbij burgemeester en wethouders verplicht worden het gebied nader uit te werken in een uitwerkingsplan. Hieraan worden in de regels een aantal randvoorwaarden verbonden. Totdat het plan is uitgewerkt geldt voor het gebied een bouwverbod.

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 tenminste 6.440 m² te worden ingericht ten behoeve van waterberging;
- d. de afstand van een nieuw te bouwen woning tot de gevel van een bestaande woning ten minste 6 m dient te bedragen;
- e. de afstand van een nieuw te bouwen woning tot de perceelgrens Klamptweid 72 (zwembad) tenminste 200 m dient te bedragen;
- 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. voor iedere woning dient te worden voorzien ten minste 1,5 parkeerplaatsen per woning.

Ten aanzien van 'lid e' is in artikel 13 een algemene wijzigingsbepaling opgenomen ten behoeve van 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 aantoon dat op dat een kleinere afstand woningen kunnen worden gebouwd zonder daarbij de bedrijfsvoering van het zwembad te hinderen.

Uitwerkingsplan Fase II

Het uitwerkingsplan heeft slechts betrekking op een deel van de W-U bestemming. Na fase II zullen fase III en IV worden ontwikkeld. Hiervoor zullen één of meerdere uitwerkingsplannen worden opgesteld.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Op 10 juni 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor fase II van de Fruittuinen. Hiermee is de basis gelegd voor de uitwerking van (een deel van) de uit-te-werken woonbestemming die is opgenomen in bestemmingsplan De Fruittuinen. Het uitwerkingsplan volgt daarbij het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een voortzetting van de structuur die in fase I van de Fruittuinen is geïntroduceerd. Langs de randen van het gebied komen kavels met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Het middengebied biedt ruimte aan korte rijtjes woningen (zowel huur als koop).

In het plan is bijzondere aandacht voor de relatie tussen het gebied en het omliggende water. Op twee plaatsen, aan de noordrand van het gebied, is daarom een groene doorsteek gemaakt waar het openbaar gebied tot aan het water komt. Op deze plek zijn vlonders voorzien, waarmee het voor de bewoners van het middengebied mogelijk is om aan en op het water te komen. De beleving van De Fruittuinen als dorpse en waterrijke buurt wordt hiermee versterkt.

Daarnaast gaat het stedenbouwkundig plan in op de groene dooradering van de buurt. In fase I is het groen geconcentreerd aan de rand van de wijk. Fase II sluit hierop aan, maar verbindt deze groene zoom met het groene binnengebied dat tussen de verschillende woonbuurten van Andijk door loopt. De middelste straat van het plan heeft hiertoe een grote groene ruimte gekregen, waarin tevens een speelvoorziening voor de kleinere kinderen is voorzien. Bomenrijen en groene ingepakte parkeerplaatsen dragen bij aan een groen beeld van de noord-zuidgerichte (ontsluitings)wegen die visueel doorlopen in de doorsteekjes naar het water.

De woningdifferentiatie sluit aan op de verdeling zoals opgenomen in de toelichting op het moederplan. (zie ook deel C, onder volkshuisvesting).

Voor meer informatie over het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de (afzonderlijke) bijlage).

2.4 Juridische verantwoording

2.4.1. Het moederplan

Het bestemmingsplan "De Fruittuinen", dat is vastgesteld op 25 oktober 2007, kan worden beschouwd als het zogeheten moederplan van dit uitwerkingsplan. De bestemmingen – en de daarbij behorende voorschriften – die in het moederplan aan het voorliggende plangebied zijn gegeven, zijn leidend voor de (juridische) invulling van dit uitwerkingsplan. Het plangebied heeft in het moederplan de bestemming "Wonen, uit te werken -UW- "gekregen.

2.4.2. Methodiek, planvorm

Inleiding

Het uitwerkingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een plankaart. De regels en de plankaart hebben een juridisch bindende status en moeten in samenhang worden gezien. De toelichting geeft uitleg over hetgeen in de regels en de plankaart is vastgelegd, en helpt bij de interpretatie hiervan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan.

De juridische opzet van een uitwerkingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- a. De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord. Het uitwerkingsplan dient mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect deze doelstellingen te kunnen realiseren.
- b. Het procesmatige- en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet erin tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.
- c. Het uitwerkingsplan moet qua regeling passen binnen de bepalingen van het moederplan; er mag in ieder geval geen strijd ontstaan met dat plan.

Daarnaast moet de planmethodiek voldoen aan:

- a. rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- b. doeltreffendheid en doelmatigheid;
- c. uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- d. eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

Toelichting op de kaart

De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit één blad. Met behulp van letteraanduidingen en/of arceringen zijn de diverse gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

In verband met de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro, wijkt het uitwerkingsplan in de uitvoering iets af van het bestemmingsplan De Fruittuinen. Zo wordt er gesproken over regels (voorschriften) en ontheffingen (vrijstellingen) en is de plankaart getekend op basis van het SVBP2008. Het belangrijkste verschil daarbij is het feit dat bouwvlak en erf binnen de woonbestemming eenzelfde kleur hebben. Daarnaast zijn de gebruikte symbolen en aanduidingen gestandaardiseerd. Inhoudelijk is er echter geen sprake van een andere regeling.

2.4.3. Artikelsgewijze toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing.

Voor de uitwerking van het deelgebied "Fase II" is gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan aanwezige artikelen "Groen", "Tuin", "Verkeer", "Water" en "Wonen". Hiermee is het nieuwe woongebied van een gelijklopende regeling voorzien waarmee de uniformiteit in het gebied is gewaarborgd.

De bestemmingsartikelen worden voorafgegaan door een artikel "Aanvullende begripsbepalingen" waarin, in aanvulling op artikel 1 uit het moederplan, de verklaring van een aantal nieuwe begrippen is gegeven.

De regels eindigen met een artikel "Aanvullende titel". Dit artikel bepaalt hoe het uitwerkingsplan aangehaald kan worden.

Deel C
Verantwoording

3 Onderzoeks-aspecten

3.1. Ruimtelijke ordening

3.1.1. Ruimtelijk beleid

De ontwikkeling van fase II van de Fruittuinen volgt de lijn van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het moederplan. Zoals reeds aangegeven in het moederplan is het Beeldkwaliteitsplan Andijk niet leidend voor deze ontwikkeling, omdat de samenwerkingsovereenkomst (en de daarin gemaakte afspraken) dateert van vóór het tot standkomen van het beeldkwaliteitsplan.

3.2.2. Wet ruimtelijke ordening

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De wet vervangt de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en maakt procedures korter en sneller, overzichtelijker en eenvoudiger. De nieuwe wet maakt duidelijk welke overheid - Rijk, provincie of gemeente - waarvoor verantwoordelijk is. Het bestemmingsplan blijft ook in de nieuwe Wro het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. De procedure van het bestemmingsplan verandert echter, waardoor de procedure aanzienlijk verkort wordt, mede door het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Het onderhavige plan is een uitwerking van het reeds goedgekeurde bestemmingsplan De Fruittuinen. De uitwerking moet voldoen aan de uitwerkingsregels uit dat plan. Daarmee bevindt het plan zich in een overgangsfase tussen WRO en Wro.

3.2. Volkshuisvesting

3.2.1. Differentiatie

Ten aanzien van het aspect Volkshuisvesting kan het volgende worden opgemerkt.

De gewenste woningbouw differentiatie in de Fruittuinen volgt de in het bestemmingsplan genoemde verdeling 22-38-40 (goedkoop-middelduur-duur). Samen met de reeds gerealiseerde woningen in fase I wordt met de realisatie van fase II een voorschot genomen op het goedkope en middeldure segment. Van de 114 gerealiseerde en geplande woningen is opbouw 37-31-47 wat overeenkomt met een verhouding 32-27-40. Hiermee loopt de realisatie van deze categorieën woningen voor op het gemiddelde en zal in fase III en IV een programma worden gerealiseerd dat meer is toegespitst op het middeldure en dure segment. De gewenste differentiatie is daarmee voldoende gewaarborgd.

3.2.2. Fasering

Fase II omvat de bouw van 57 woningen in een periode van drie kalenderjaren (2008, 2009 en 2010). Vanaf het begin van de ontwikkeling van de Fruittuinen (fase 1, 2004) tot het eind van de realisatie van fase II worden 114 woningen gerealiseerd in 6 jaar tijd. Daarmee wordt voldaan aan de maximale / gemiddelde bouwstroom van 20 woningen per jaar.

3.3. Cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van cultuurhistorie, archeologie en monumenten spelen in het plangebied, zoals in het bestemmingsplan De Fruittuinen reeds aangegeven, geen bijzondere zaken waardoor de uitvoering van het plan belemmerd word.

3.4. Mobiliteit

3.4.1. Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied wordt aangesloten op de in het bestemmingsplan aangegeven wijze van ontsluiten. Fase II van de Fruittuinen zal in hoofdzaak worden ontsloten vanaf de Kleingouw. Fase III en IV zullen primair worden ontsloten vanaf de Beldersweg. Het mobiliteitsplan ging uit van 80% verkeersontsluiting op de Kleingouw en 20% op de Beldersweg. Met 114 woningen is de verkeersbelasting op de Kleingouw voor fase I en II minder groot dan aangenomen. Het plan past daarmee in het eerder geformuleerde en verantwoorde beleid.

3.4.2. Parkeren

In de uitwerkingsregels van bestemmingsplan De Fruittuinen is bepaald dat voor het uit te werken woongebied een minimale parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit is een direct gevolg van de eerder gemaakte afspraken (2003, samenwerkingsovereenkomst). Aangezien de wens bestaat om, gelet op de huidige parkeernorm van het CROW, een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning te hanteren is in het stedenbouwkundig plan gezocht naar een overmaat ten opzichte van de minimale norm. In fase II is daardoor een positief saldo ontstaan van 11 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Uitgangspunt daarbij is de verplichting om op iedere vrije kavel 2 opstelplaatsen te realiseren. Indien ook op die kavels wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats is het overschot 6 tot 7 parkeerplaatsen.

3.5. Milieu

3.5.1. Wegverkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan De Fruittuinen is onderzoek gedaan naar de geluidhinder als gevolg van het wegverkeerslawaaï op de Kleingouw en Beldersweg (milieu-onderzoek Andijk, KuiperCompagnons, 23 juli 2007). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in het plangebied nergens overschreden.

3.5.2. Luchtkwaliteit

In het hierboven genoemde milieu-onderzoek is tevens onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de luchtkwaliteit. Als gevolg van de realisatie van de totale ontwikkeling van ca. 600 woningen in de gemeente Andijk zijn er toenames van de jaargemiddelde concentraties en aantal overschrijdingsdagen te verwachten. Al deze toenames zijn van dien aard dat de gestelde normen in het Blk 2005 niet worden overschreden.

Uit al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot een belemmering voor het ontwikkelen van de locatie Fruittuinen in Andijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de bijdrage van het plan De Fruittuinen slechts één derde van de totale bouwopgave omvat en derhalve slechts voor een klein deel bijdraagt aan de toename van de genoemde concentraties en overschrijdingen.

Sinds 15 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) (Wm) van kracht. In de gewijzigde Wm zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Door het inwerking treden van de wijzigingen in de Wm is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen, evenals de daarbij

behorende besluiten en regelingen. Kort gezegd kan voor De Fruittuinen op voorhand worden gesteld dat er geen problemen zijn met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, omdat de ontwikkeling is aan te merken als Niet In Betekenende Mate (NIBM) aangezien er sprake is van een ontwikkeling van minder dan 500 woningen.

3.5.3. Bedrijfshinder

In het plangebied komen geen bedrijven voor. Wel komen in de directe omgeving van het plangebied verschillende vormen van bedrijvigheid voor.

Direct grenzend aan het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gelegen. De contour van 50 meter is op de plankaart aangegeven. Deze zone is in acht genomen bij de situering van de nieuwe woningen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich het openluchtwembad De Weid. Op basis van gegevens van de Milieudienst Westfriesland is aan het bedrijf een categorie 3 toegekend waarmee de milieuzone rond de inrichting op 200 meter komt te liggen. Gelet op de situering van het terrein, midden in een reeds bestaande woonwijk en de afscherpende voorzieningen (groenstrook en schuttingen) lijkt een afstand van 50 meter aanvaardbaar. Hiertoe is door Caubergh-Huygen, raadgevend ingenieurs een akoestische onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woningen ruim onder de voorkeursgrenswaarde blijft. In hoofdstuk "4. Aanvullende studie's en onderzoeken" wordt nader ingegaan op het rapport. Het akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

3.6. Water

In fase II van De Fruittuinen is 2.323 meter oppervlakte water voorzien. In totaal dient conform de uitwerkingsregels van artikel 9 van het bestemmingsplan binnen de bestemming "Wonen, uit te werken" minimaal 6.440 m² aan waterberging te komen. In Fase II is 36% van deze hoeveelheid in de vorm van oppervlaktewater voorzien. Het plangebied bestaat uit 38% van de totale uit te werken bestemming, waarmee de hoeveelheid oppervlaktewater evenredig in het plan is terug te vinden.

Voor de toekomstige invulling van fase III en IV wordt momenteel bekeken of een deel van de nog te realiseren waterberging in buiten het plangebied kan worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van die betreffende plandelen zal daarop nader worden ingegaan.

Vooralsnog blijkt dat de realisatie van fase II geen belemmering vormt voor de waterhuishoudkundige situatie in het gebied.

3.7. Ecologie

Ten aanzien van het aspect ecologie spelen in het plangebied, zoals in het bestemmingsplan De Fruittuinen reeds aangegeven, geen bijzondere zaken waardoor de uitvoering van het plan belemmerd word. Zoals reeds aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan

Voor Zwanenbloem en de in het plangebied voorkomende amfibieën (onder meer Middelste groene kikker) en niet-vliegende zoogdieren (Egel, kleine marterachtigen en (spits)muizen) geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling (tabel I Ffwet). Reptielen komen niet in het plangebied voor. Voor broedvogels geldt echter geen vrijstelling en er wordt bovendien geen ontheffing verleend. Bij kap,

maar ook bij werkzaamheden in de nabijheid van bomen en bosschages, zullen al snel broedvogels verstoord worden.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat het aspect Ecologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het woongebied. Wel dient middels nader onderzoek inzichtelijk gemaakt te worden voor welke soorten ontheffing aangevraagd dient te worden.

3.8. Overige aspecten

Ten aanzien van de overige aspecten zoals de Modelverordening brandveiligheid en hulpverlening en het aspect Duurzaamheid sluit het plan aan bij hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan is gemeld.

In het stedenbouwkundig plan zijn op tal van plaatsen plekken voorzien waar het water vanuit het openbaar gebied kan worden bereikt. De bluswatervoorziening is daarmee ruim voldoende gewaarborgd.

Ten aanzien van het aspect Duurzaamheid dienen de woningen te voldoen aan de vastgelegde afspraken tussen de ontwikkelaar en gemeente Andijk.

4 Aanvullende studie's en onderzoeken

4.1. Stedenbouwkundig plan "De Fruittuinen"

In de uitwerkingsregels van artikel 9, "Wonen, uit te werken -W-U-" is onder meer opgenomen dat voorafgaand aan het uitwerken van de bestemming, een stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld. De uitwerking dient namelijk te passen binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan De Fruittuinen, dd 3 juni 2008, is op 10 juni 2008 door het college van burgemeester en wethouders akkoord bevonden. Hiermee staat wordt voldaan aan de genoemde uitwerkingsregel en kan de bestemming voor het gedeelte van fase II verder worden uitgewerkt.

Het stedenbouwkundig plan is beschreven in deel B van dit uitwerkingsplan en is als afzonderlijke bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

Afwijkingen

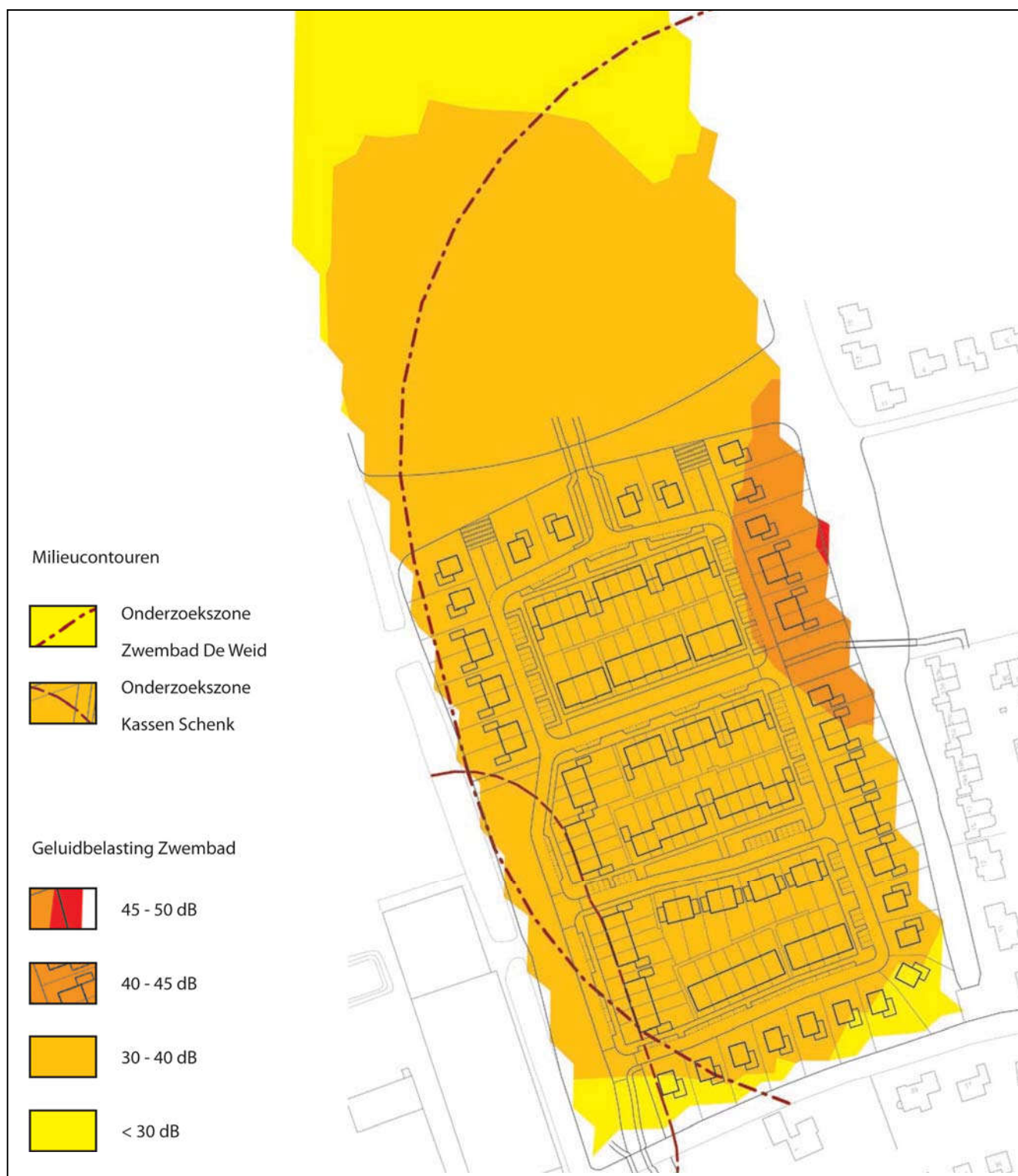
Het voorliggende uitwerkingsplan wijkt op een enkel punt af van het stedenbouwkundige plan:

Na het gereedkomen van het stedenbouwkundige plan is in overleg met woonstichting Het Grootslag besloten om de maximaal 10 huurwoningen in het gebied te realiseren. Het plandeel met de huurwoningen in drie bouwblokken met de verdeling 3-5-3 is daarom beperkt gewijzigd, waarbij één woning in het middelste blok is verwijderd. De hiermee gewonnen ruimte is toebedeeld aan de zijtuinen van de overige woningen, waarmee het beeld in ruimtelijk opzicht iets ruimer is geworden en de bebouwing meer los komt te staan.

4.2. Zwembad De Weid

In mei 2008 is door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidniveaus ter plaatse van de nieuwbouwwoningen van het project De Fruittuinen, fase II en verder, als gevolg van de geluidrelevante activiteiten "van het nabijgelegen openluchtzwembad De Weid. "

Het onderzoek (rapportnr. 20080288-03 d.d. 20 mei 2008) toont aan dat ter plaatse van de nieuwbouw ruimschoots aan de grenswaarde van 45 dB (etmaalwaarde) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 65 dB (etmaalwaarde) voor het maximale geluidniveau gaat worden voldaan. Daarmee is de milieuhinder ter plaatse van de nieuwbouwwoningen in ruime mate aanvaardbaar en wordt het zwembad door de bouw van de woningen niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd.



Deel D
Uitvoerbaarheid
Overleg en inspraak

5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoer van dit bestemmingsplan heeft de gemeente Andijk in 2003 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De ontwikkeling van fase II van De Fruittuinen is in handen van Scholtens Projecten BV. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan vormt een verdere uitwerking van het bestemmingsplan De Fruittuinen. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is in dat bestemmingsplan reeds opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan is inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk geweest en is het, gedurende de ter inzage legging van het plan, mogelijk geweest zienswijzen in te dienen. De zienswijzen die daarbij zijn ingediend hebben geleid tot aanleiding van het plan en een gewijzigde vaststelling.

De zienswijzen niet geleid tot bezwaren in het kader van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten of een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ondehavige uitwerkingsplan "Fase II" zal de wettelijke procedure uit de Wro (Wet ruimtelijke ordening) volgen en daartoe gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Van deze terinzagelegging zal publiekelijk kennis worden gegeven in "De Andijker".

Gedurende voormelde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken. Hiervan zal verslag worden gemaakt waarin tevens de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de binnengekomen zienswijzen is weergegeven. De resultaten hiervan zullen in het uitwerkingsplan worden verwerkt.

