

# Informatienota raad

**Zaaknummer:** Z-20-093261  
**Nummer:** DOC-20-227384  
**Datum:** 22-4-2020  
**Steller:** College  
**Onderwerp:** Ontwerpbestemmingsplan 'Andijk - Jonkerspad'

---

## Ter informatie

### Kennis nemen van:

Ontwerpbestemmingsplan 'Andijk - Jonkerspad'

### Aanleiding

Op 4 oktober 2017 ontvingen wij een principeverzoek voor de bouw van 5 woningen aan de Kleingouw 178/179. Op deze locatie was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning staan er nog. Het is de bedoeling dat de bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De voormalige bedrijfswoning wordt inmiddels bewoond/gebruikt door één van de initiatiefnemers van het plan.

Op 9 juli 2019 is het principeverzoek voorgelegd aan de klankbordgroep (KBG). De KBG nam een positief standpunt in over het principeverzoek. Op 25 juli 2019 heeft het college de initiatiefnemer laten weten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Het principeverzoek is nu uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. De volgende stap in de procedure is het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen. Hieronder lichten wij het bouwplan toe.

### Kernboodschap

Wij informeren u over de start van de formele procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening van het ontwerpbestemmingsplan 'Andijk - Jonkerspad'. In bijlage 1 van deze informatienota treft u de behandelcyclus van het bestemmingsplan.

### Het bouwplan

De locatie Kleingouw 178 betreft een voormalig agrarisch bedrijf en ligt in het westelijke deel van Andijk, in de Bangert. Het bedrijfsperceel ligt midden in een woongebied, wat gezien de milieusituatie niet de voorkeurslocatie voor een bedrijfsfunctie is. Bij de gemeente is het plan ingediend om het perceel te herontwikkeling met 5 woningen. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Ook de bestaande schuur in de noordoostelijke hoek blijft behouden en wordt omgebouwd tot woning. De overige vier woningen staan in een L-vorm langs de bestaande vijver en volgen de bestaande structuur van de te slopen bedrijfsgebouwen.

Als bijlage 7 bij deze informatienota treft u de principa aanvraag voor de klankbordgroep. In de aanvraag is het volgende te raadplegen:

- Luchtfoto huidige situatie
- Kaart met kadastrale percelen
- Fragment bestemmingsplan huidige bestemming (agrarisch)
- Stedenbouwkundig ontwerp

Het principeverzoek sluit niet aan op het woonbeleid gericht op starters en senioren. Wij onderzochten daarom een stedenbouwkundige invulling met woningen voor starters en senioren. Daarvoor namen wij een extern adviseur in de hand. Een zorgvuldige en passende stedenbouwkundige invulling met woningen voor starters en senioren bleek op deze locatie echter niet mogelijk. In het principeverzoek van de Klankbordgroep leggen wij dat uit. Vandaar dat er gekozen is voor vijf vrijstaande woningen.

### **Standpunt Klanbordgroep (KBG)**

De KBG verzoekt in het advies van 9 juli 2019 de raad op onderstaande punten om een uitspraak te vragen:

1. In het bestemmingsplan te waarborgen dat de verkeersafwikkeling over het kruispunt met de Kleingouw veilig gebeurt;
2. De bij de KGB-vergadering aanwezige mensen persoonlijk te attenderen als het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd;
3. Te onderzoeken of een dakkapel op de nieuw te bouwen woning zoals beschreven in de mail van de bewoners van Kleingouw 176 achterwege gelaten kan worden. Dit betreft een wens van de bewoners in verband met de privacy vanwege het zicht op hun (achter)tuin. Op het stedenbouwkundig ontwerp in de principeaanvraag voor de KBG is de betreffende woning te zien. Het betreft de eerste woning vanaf de Kleingouw. De woning Kleingouw 176 is daarop ook te zien. Tussen erfgrans van deze woning en de voorgevel van de nieuw te bouwen woning (met dakkapel) zit een afstand van ongeveer 14 meter. Tussen beide percelen ligt de ontsluitingsweg door het plangebied.

#### Ad. 1.

Het bestemmingsplan leent zich niet voor een regeling voor een verkeersveilige afwikkeling naar de Kleingouw. Verkeersveiligheid is namelijk geen ruimtelijk aspect.

Wij zorgen wel op een andere manier voor een verkeersveilige afwikkeling. Zoals gebruikelijk bij dit soort woningbouwplannen, nemen wij de ontsluitingsweg binnen het plangebied in eigendom en beheer over. De weg wordt daarom ook aangelegd volgens ons programma van eisen. De basis van dit programma is de door u vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Bij de inrichting en beheer van de weg zorgen wij voor een verkeersveilige afwikkeling.

#### Ad. 2.

De aanwezigen bij de KBG-vergadering stellen wij persoonlijk via de mail op de hoogte van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Ad. 3

In het bestemmingsplan kan - conform de wens van de bewoners van Kleingouw 176 - een bouwregel opgenomen worden dat op de eerst te bouwen woning vanaf de Kleingouw aan de voorkant geen dakkapel gebouwd mag worden. Een dergelijk verbod is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarvoor hebben wij de volgende overwegingen:

1. Op 7 februari 2013 stelde u de kaderstellende notitie voor de bestemmingsplannen voor de dorpskernen vast. Daarin is als kader opgenomen dat er wordt gestreefd naar uniformiteit van regels van alle woningen binnen de gemeente. Binnen die regels zijn géén beperkingen opgenomen voor het plaatsen van dakkappen aan de voorkant van een woning. Op basis van dit kader zou dit ook niet moeten gelden voor dit bouwplan (gelijke monniken, gelijke kappen).
2. De privacy van burens wordt (mede) gereguleerd door het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Op basis daarvan mag de woning van de buurman geen raam hebben binnen 2 meter van de erfgrans. Tussen de voorgevel van de nieuw te bouwen woning en de burens van de Kleingouw 176 zit echter een afstand van circa 14 meter. Veel meer dus dan de privaatrechtelijk in acht te nemen afstand van 2 meter.
3. Een extra bouwregel is niet in de geest van de Omgevingswet. De wet stimuleert initiatiefnemers tot participatie met de omgeving. Zo is het straks onder de nieuwe omgevingswet een vereiste om bij het indienen van een vergunning aan te geven wat de uitkomsten zijn van het overleg met de burens. De wet probeert op die manier ook verdergaande juridisering van het omgevingsrecht tegen te gaan. Wij hebben de initiatiefnemers gewezen op de wens van de burens met het verzoek daarover in contact te treden.

## Consequenties

Wanneer de formele procedure niet wordt gestart, wordt er geen nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht en kan de voorgenomen ontwikkeling geen doorgang vinden.

## Communicatie

De ter inzage legging wordt aangekondigd in de Staatscourant, de Medemblikker Courant en bij de bekendmakingen op de gemeentelijke website. De bezoekers van de Klankbordgroep op 9 juli 2019 worden persoonlijk op de hoogte gesteld over de ontwikkeling en de procedure.

## Vervolg

1. Start formele procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan.
3. Planning vaststelling raad in de vergadering van 3 september 2020.

## Bijlagen

- |                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| 1. Behandelcyclus bestemmingsplan                | (DOC-20-255566). |
| 2. 'Andijk -Jonkerspad' Toelichting              | (DOC-20-258612)  |
| 3. 'Andijk -Jonkerspad' Regels                   | (DOC-20-258609)  |
| 4. 'Andijk -Jonkerspad' Verbeelding              | (DOC-20-255560)  |
| 5. 'Andijk -Jonkerspad' Bijlagen bij toelichting | (DOC-20-255561)  |
| 6. 'Andijk -Jonkerspad' Bijlagen bij regels      | (DOC-20-255562)  |
| 7. Principeaanvraag Klankbordgroep               | (DOC-19-160141)  |