

Verzoek om standpunt principeverzoek

Zaaknummer: Z-17-010395
Nummer: DOC-19-160141
Datum: 29-5-2019
Steller: College
Onderwerp: Woningbouwplan Kleingouw 178-179 in Andijk

Inleiding

In het westelijk deel van Andijk ligt het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt midden in een woongebied.

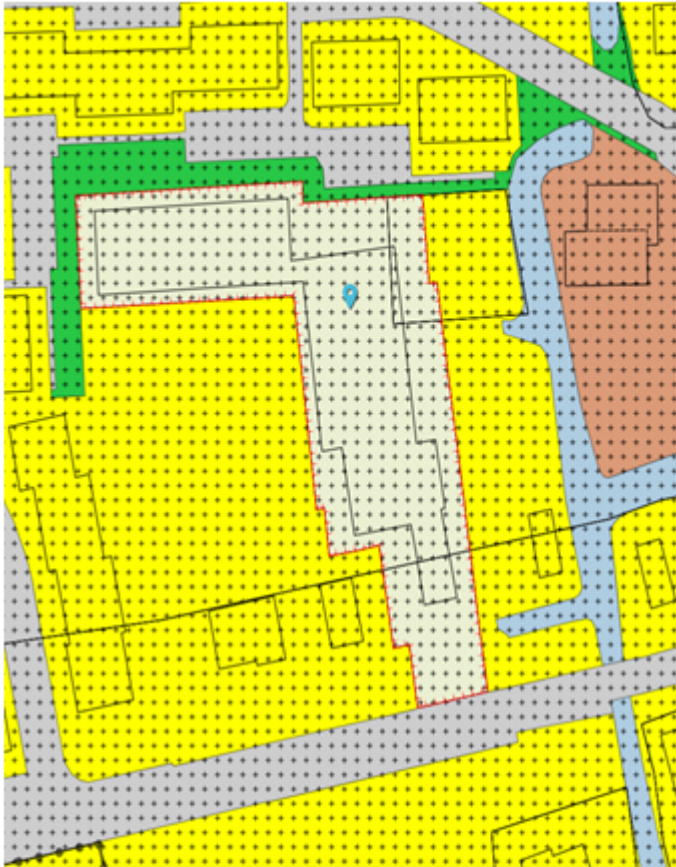


Bij de gemeente is een plan ingediend om, na sanering van de bedrijfsgebouwen, het perceel te herontwikkelen met vijf woningen in de vrije sector.

Het te ontwikkelen gebied is hieronder met blauw gemarkeerd.



Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Dorpskernen III” en heeft daarin een agrarische bestemming. Voor het overgrote deel valt het gebied tevens onder de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsgebied 7”. Hiermee kan de bestemming met een wijzigingsplan gewijzigd worden naar een woonbestemming, mits onder meer de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ten hoogste zes woningen (dit is inclusief de bestaande woning Kleingouw 179) worden gerealiseerd.



BP: "Dorpskernen III"

Enkelbestemming: Agrarisch

Dubbelbestemming: Archeologie / Waarde 4 (voor bouwwerken > 1.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld is een omgevingsvergunning vereist).

Gebiedsaanduiding Wetgevingzone, wijzigingsgebied 7

gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits aan aantal voorwaarden wordt voldaan, zoals sanering van alle bedrijfsp stallen, maximaal 6 woningen, past binnen gemeentelijk woningbeleid en voldaan wordt aan parkeernorm van 2 pp/woning .

De aanvraag voorziet in het laten staan van de woning Kleingouw 179, het saneren van alle bedrijfsp stallen en de herinrichting van het gebied met vijf kavels voor de vrije sector. Voor een betere opzet van de inrichting is de vijfde kavel buiten de wijzigingszone geplaatst, waardoor voor de aanvraag niet de hierboven aangegeven wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt. Voor medewerking is daardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het herinrichtingsplan treft u hierna aan.



Toetsing aan het beleid

In essentie voldoet het plan aan de voorwaarden die gelden voor het kunnen gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid. Slechts het gebied, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, wordt overschreden doordat de sanering van de schuur rechtsboven wordt meegenomen bij de herontwikkeling.

Voor inbreiplannen vanaf 5 woningen geldt tevens het beleid van de raad voor “woningen tussendoor”. Het plan beslaat 5 woningen en voldoet aan de meeste criteria (locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, betreft een herstructureringslocatie, er is sprake van een stedenbouwkundige verbetering). Het voldoet echter niet aan de voorkeurdooelgroep starters en senioren.

Met de aanvrager is een poging gedaan om te kijken of een invulling van het terrein met rijwoningen mogelijk is. Hiertoe is een stedenbouwkundig advies ingewonnen (zie bijlage). De verkaveling die dan ontstaat, laat zien dat deze woningen moeten worden ontsloten via (te) smalle ontsluitingen langs bestaande woningen. Naast het feit dat dit verkeerskundig ongewenst is, zal dit ook veel weerstand oproepen bij de directe omgeving. Een goede ontsluiting van het gebied is sowieso al een punt van aandacht. Afdeling Openbare Ruimte adviseert dan ook op deze locatie het aantal woningen zo laag mogelijk te houden.

Dat brengt ons feitelijk weer terug bij af om niet meer woningen toe te staan dan het aantal van zes (inclusief de huidige woning Kleingouw 179) dat is genoemd in de wijzigingsbevoegdheid.

De aanvraag gaat uit van een ontsluiting vanaf de Kleingouw en heeft bij de woning Kleingouw 179 een versmalling en aan het eind een keermogelijkheid (met het oog op HVC). In het eindbeeld is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de input van Openbare Ruimte.

Samenvatting

Er is een plan ingediend voor sanering van alle bedrijfsgebouwen op de locatie Kleingouw 178-179 te Andijk en het vrijkomende gebied te herontwikkelen met maximaal vijf vrije sector woningen. De locatie leent zich niet voor het ophogen van het aantal woningen voor starters/senioren gelet op de relatief smalle toegang tot het perceel.

Ons college is van mening dat deze ontwikkeling tot een stedenbouwkundige verbetering leidt en een meer passend gebruik van het woongebied.

Procedure

Voor deze ontwikkeling is een partiële herziening nodig van het bestemmingsplan Dorpskernen III.

Bijlage

DOC-18-108652 Advies/onderzoek stedenbouwkundige naar ophoging aantal woningen