



**IO-16-27569**

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPAN DORPSKERNEN III 2016**



<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>2</b>
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>19</b>
3.1 Regels	19
3.2 Verbeelding	25
3.3 Toelichting	29



## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen III heeft van 11 maart 2016 tot 22 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 26 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Twee zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ingediend. Er wordt daarom voorgesteld om deze als niet-ontvankelijk te verklaren, ook omdat er geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het bestemmingsplan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

### Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. Per zienswijze wordt eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop en de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Onder *Zienswijze* wordt een samenvatting van de ingebrachte zienswijze gegeven. Daar waar een zienswijze op meerdere onderwerpen betrekking heeft, zijn die per onderwerp afzonderlijk samengevat. Vervolgens worden onder *Reactie* de gemeentelijke standpunten weergegeven. Onder *Standpunt* wordt vervolgens aangegeven of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

### 1. Reclamant 1(PI-16-86430)

#### **Zienswijze**

Reclamant (Wings of Chance) vraagt om legalisatie van de maatschappelijke activiteiten op het perceel Schoolweg 4 te Andijk door de bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'dagopvang/zorgvoorziening'. De maatschappelijke activiteiten bestaan uit dagbesteding, leerwerk en re-integratietrajecten. Daarnaast wil reclamant de mogelijkheid hebben om roofvogels te houden, kweken en trainen in combinatie met educatieve activiteiten. Tot slot vraagt reclamant om de mogelijkheid van (para)medische zorg voor natuurgeneeskunde, voeding, coaching en oefen/fysiotherapie ten behoeve van kwetsbare doelgroepen. Om eventueel overlast te voorkomen stelt reclamant voor om de westzijde van het perceel als groen te bestemmen.

#### **Reactie**

Reclamant is geen eigenaar van het perceel, wel huurder/gebruiker. De eigenaar heeft aangegeven dat zij geen maatschappelijke bestemming op haar perceel wil hebben. Zij wil de woonbestemming behouden. De eigenaar is akkoord met een woonbestemming met de functieaanduiding 'dagopvang/zorgvoorziening' zodat de activiteiten van reclamant gelegaliseerd kunnen worden.

De buurt is door reclamant geconsulteerd met de vraag of het wenselijk is om de bestemming van het perceel te wijzigen. De meeste buurtbewoners hebben geen bezwaar tegen een wijziging. Twee buurtbewoners (zie reclamant 2) wensen echter een duidelijke beschrijving van de activiteiten die worden uitgevoerd op het perceel. Richting reclamant is het voorstel gedaan om de woonbestemming te behouden en de activiteiten deels te legaliseren, waarbij de activiteiten duidelijk in de regels worden omschreven. Om de ruimtelijke gevolgen richting de Schoolweg te beperken zou een strook van 10-15 meter de bestemming 'Opgaand Groen' kunnen krijgen. Met deze opzet wordt tegemoet gekomen aan de belangen van reclamant, de eigenaar en de buurt.

Uit een planschadeanalyse is gebleken dat de voorgestelde bestemmingswijziging planschade met zich meebrengt. Reclamant is verzocht om een planschadeovereenkomst te tekenen, zodat de schade voor haar rekening zou blijven.

Reclamant heeft vervolgens aangegeven dat zij een ander perceel op het oog heeft voor haar activiteiten en dat zij vooralsnog afziet van het tekenen van de planschadeovereenkomst. De gemeente kan de verwachten planschade niet verhalen. Om die reden kan er geen medewerking worden verleend aan de ontwikkeling. Reclamant is meegedeeld dat er eventueel in de toekomst met een

eenvoudige omgevingsvergunning ('kruimelgeval') meegewerkt kan worden indien en voor zover zij de activiteiten alsnog wil legaliseren.

**Standpunt**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2(PI-16-87455)

**Zienswijze**

De activiteiten van Wings of Change aan de Schoolweg 4, zoals beschreven in de omgevingsvergunning uit 2012, ontmoeten geen bezwaren van de reclamant. Echter is reclamant van mening dat een commerciële exploitatie, zoals fitness-activiteiten en vliegshows met roofvogels, moet worden tegengaan. Reclamant verzoekt om een duidelijke beschrijving van de activiteiten, die vervolgens controleerbaar en handhaafbaar zijn.

**Reactie**

Zie onder reclamant 1.

**Standpunt**

Zie onder reclamant 1.

3. Reclamant 3(PI-16-86572)

**Zienswijze**

Reclamant maakt bezwaar tegen de verruiming van het bouwblok van Molenweg 25. Volgens reclamant gaat deze verruiming ten koste van de verbreding van de Molenweg op deze hoogte en maakt het de weg visueel smaller en de parkeerdruk hoger. Volgens reclamant wordt het geluidsniveau van 48 dB(A) nu al overschreden. De (nieuwe) woning naar voren schuiven staat dit niet toe.

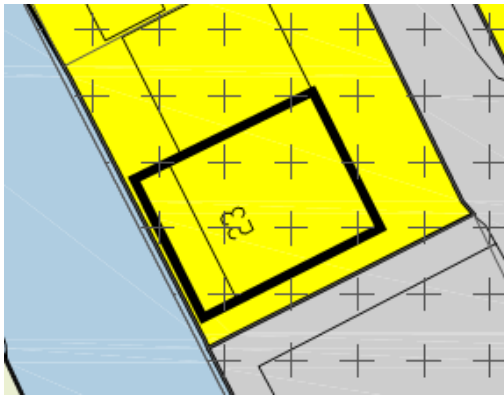
**Reactie**

De zienswijze gaat waarschijnlijk over Molenweg 23 te Andijk, aangezien de naam van de eigenaar wordt vermeld in de zienswijze. Het gaat namelijk om een verouderde woning op dit adres en wanneer de woning wordt herbouwd, dan is het wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt om de woning op dezelfde rooilijn als de rest van de straat te bouwen. Vandaar dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan van deze herziening naar voren is geschoven.

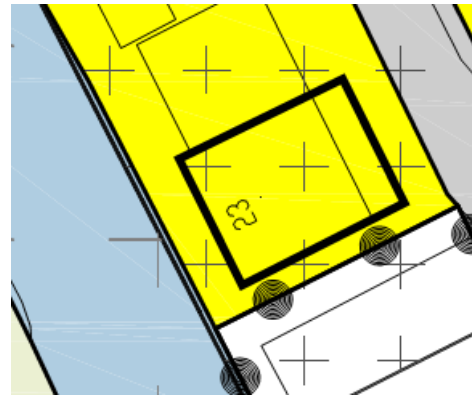
Reclamant heeft echter gelijk met de overschrijding van het geluidsniveau. Om het bouwvlak naar voren te schuiven is het nodig om een geluidsonderzoek te doen. Op basis van dit geluidsonderzoek moet eventueel een besluit hogere waarde worden genomen door het college. Er is geen geluidsonderzoek uitgevoerd, zodat het bouwvlak niet naar voren kan worden geschoven. De eigenaar is hierover geïnformeerd.

**Standpunt**

Het bouwvlak van Molenweg 23 wordt weer teruggebracht naar de plek die het heeft in bestemmingsplan Dorpskernen III 2013.



Dorpskernen III 2013



Ontwerpbestemmingsplan  
Dorpskernen III 2016

#### 4. Reclamant 4(PI-16-87012)

##### **Zienswijze**

Reclamant is het in grote lijnen eens met de regels die worden voorgedragen voor het eiland in Onderdijk. Reclamant wil echter dat de regels voor erfafscheiding (alleen in de lengterichting van het perceel) worden aangescherpt. Over een coniferenhaag of struiken-/bomenhaag langs de slootkant staat namelijk niets beschreven en volgens reclamant is dat nu wel mogelijk. Reclamant zou graag zien dat een dergelijke haag onmogelijk wordt gemaakt.

##### **Reactie**

In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met erf- en terreinafscheidingen in de vorm van hagen. Daarom wordt er een gebruiksregel toegevoegd aan het bestemmingsplan dat ook erf- en terreinafscheidingen, geen bouwwerken zijnde, ter plaatse van de betreffende aanduiding niet hoger mogen zijn dan 1,20 meter.

##### **Standpunt**

Toevoegen gebruiksregel dat erf- en terreinafscheidingen, geen bouwwerken zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinen' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinen onbebouwd', niet hoger mogen zijn dan 1,20 meter.

#### 5. Reclamant 5(PI-16-87176)

##### **Zienswijze**

Reclamant wil wonen boven de snackbar aan de Dorpsstraat 82 in Wervershoof. Daarom wil reclamant een bestemming horeca+wonen. Bij een veranderende markt houdt reclamant er rekening mee dat de horeca activiteiten op deze plaats stoppen en wil reclamant de mogelijkheid hebben tot wonen op deze plek.

##### **Reactie**

Er is al een bedrijfswoning mogelijk op het perceel, dus wonen is feitelijk mogelijk. Reclamant is geen eigenaar van het perceel. Er is contact opgenomen met de eigenaar en deze heeft aangegeven dat de bestemming niet gewijzigd hoeft te worden. Het is niet wenselijk om de bestemming ook in zijn geheel voor



wonen te kunnen gebruiken, want dat zou betekenen dat er elders weer vraag komt naar een horecabestemming. Een gecombineerde bestemming wonen en horeca is vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

#### 6. Reclamant 6(PI-16-87232)

##### **Zienswijze**

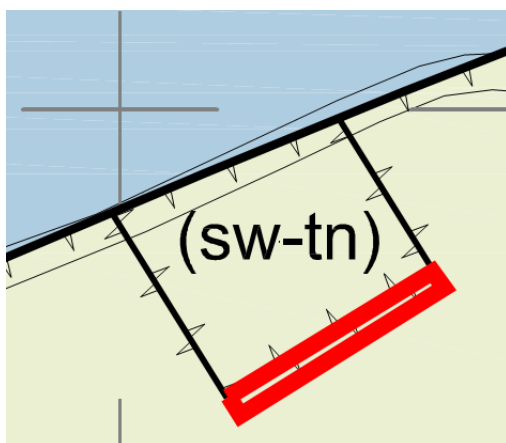
Reclamant merkt op dat er bij de eilanden in Onderdijk alleen in de lengterichting erf- en terreinafscheidingen geplaatst mogen worden. Dit betekent dat er op de achterzijde van het perceel van reclamant geen afscheiding mogelijk is die de erfgrans aanduidt. Reclamant vraagt daarom om dit alsnog toe te staan ten behoeve van de privacy. Daarnaast geeft reclamant aan dat de plek waar de mogelijkheid wordt geboden om een schuurtje te bouwen niet 10x10 meter is, maar 10x6 meter vanuit de voorkant en 10x8 vanuit de achterkant. Reclamant ziet graag dat de breedte van het stuk 10 meter wordt vanuit de waterkant gezien.

##### **Reactie**

In het overleg met de omwonenden van de eilanden van Onderdijk is nadrukkelijk naar voren gekomen dat de openheid van het gebied voorop staat. Alleen dan zijn de rest van de omwonenden bereid om de tuinen op het eiland toe te staan. Een erfafscheiding in de breedterichting zorgt juist voor beperking van deze openheid, daarom wordt er niet meegewerkt met dit verzoek. De breedte van de plek waar het schuurtje mag worden gebouwd is nu op het breedste punt 9 meter. Een correctie naar 10 meter is mogelijk.

##### **Standpunt**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De breedte van de plek waar een schuurtje mag worden gebouwd wordt aangepast naar 10 meter.



Verbreiding functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinen'

## 7. Reclamant 7(PI-16-87321)

### **Zienswijze**

Reclamant (exploitant recreatiepark De Groote Vliet) geeft aan dat er in het bestemmingsplan enkele beperkingen staan ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, daarom verzoekt reclamant:

1. Het bestemmingsplan aan te passen zodat het kadastrale perceel van reclamant binnen het bestemmingsplan past.
2. De afstand tussen objecten is bij recreatie 5 meter. Dat moet volgens reclamant naar 3 meter.
3. Het bestaande horecagedeelte een volledige horeca bestemming te geven, zoals gelijk op andere parken.
4. De mogelijkheid om een nieuw kleiner horecagedeelte in de bestaande haven aan de Vlietkant van het park te realiseren, omdat daar geen omwonenden zijn die hinder kunnen ondervinden. Ook denkt reclamant beter bereikbaar te zijn voor toeristen. De bestaande horeca zal dan worden ingericht als groepsaccommodatie.
5. Het plaatsen van recreatie-arken/waterchalets aan de waterkant/Vlietkant.
6. Ruimte voor het veilig afzetten van een strook water aan de Vlietkant.
7. Plaatsen van meer vis/zwemsteigers en/of speelvoorzieningen aan de Vlietkant.
8. Een tweede bedrijfswoning aan de Vlietkant voor beter beheer, controle en veiligheid.
9. Aanpassen van de hoogte van andere bouwwerken i.v.m. plaatsen van vlaggenmasten en/of wifi-palen, naar maximaal 10 of 12 meter. Is nu maximaal 5 meter.
10. Het bouwvlak van de materiaalschuur te vergroten. Door het verwijderen van naastgelegen propaangastank komt daar ruimte vrij voor uitbreiding. Er is op dit moment een tekort aan ruimte voor onderhoudsmachines.
11. Ruimte om stacaravans/lege kavels om te zetten naar originele en bijzondere objecten.
12. De vergunning botenverhuur te verruimen, zodat dit niet uitsluitend voor de parkgasten geldt.

### **Reactie**

Hieronder wordt een reactie gegeven op de bovengenoemde punten.

1. Het is niet wenselijk om de plangrens op te rekken zodat het kadastrale perceel van reclamant binnen het bestemmingsplan valt. Het deel van het kadastrale perceel dat buiten dit bestemmingsplan valt, is namelijk bestemd als water en is onderdeel van de plas 'de Groote Vliet'. De gehele plas 'de Groote Vliet' hoort ruimtelijk gezien bij het bestemmingsplan Buitengebied.
2. De afstand tussen recreatiewoningen/chalets/stacaravans is vergroot in overleg met de brandweer. Zij adviseren een afstand van 5 meter.
3. Een kantine is reeds mogelijk. Er zijn geen redenen waarom dit een horecabestemming zou moeten krijgen. Reclamant betoogt dat op andere parken wel een horecabestemming wordt gegeven aan het horecagedeelte. In een enkel geval is dit vanuit het verleden zo gegroeid, maar het is niet wenselijk om dit op elk park toe te staan. In het verleden is een dergelijk verzoek ook al afgewezen vanwege de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving. Bovendien is dit bestemmingsplan niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen.

4. Het plaatsen van horeca in de bestaande haven is niet mogelijk aangezien deze haven bestemd is als 'water'. Bovendien is dat niet wenselijk met het oog op de beeldkwaliteit vanuit de plas 'de Grootte Vliet' en de natuurfunctie van het water.
5. Voor de beeldkwaliteit vanuit de plas 'de Grootte Vliet' en de natuurlijke functie van het water is het niet wenselijk om recreatiearken/chalets te plaatsen bij de oever. De oever is juist ingericht om deze zo natuurlijk mogelijk te houden.
6. Het afzetten van stroken water moet gebeuren in overleg met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). Het betreft geen onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld moet worden.
7. De mogelijkheid voor het bouwen van steigers bestaat al op grond van het bestemmingsplan. Er kan een vergunning voor worden aangevraagd, maar het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
8. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning wordt niet aangetoond. In het verleden is een dergelijk verzoek ook al eens afgewezen.
9. Wanneer er een principeverzoek wordt ingediend bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de 5 meter hoogte voor dergelijke bouwwerken tot 10 meter. Vanwege de ruimtelijke uitstraling van dergelijke hoge bouwwerken voor de omgeving is het niet wenselijk dit bij recht toe te staan.
10. Een cosmetische aanpassing van dit bouwvlak is mogelijk.
11. Dit bestemmingsplan is niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen, tenzij er sprake is van een concreet plan. In dit geval is er geen sprake van een concreet plan, daarom wordt er niet meegewerkt aan dit verzoek.
12. De vergunning voor bootverhuur is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

#### Standpunt

De zienswijze geeft op punt 10 aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de materiaalschuur wordt in overleg met reclamant aangepast. Het bouwvlak en de functieaanduiding opslag (op) worden vergroot met 14x7.5 meter.



Vergroting bouwvlak en functieaanduiding opslag (op)

#### 8. Reclamant 8(PI-16-87334)

##### Zienswijze

Reclamant geeft aan dat met het ontwerpbestemmingsplan juridisch-planologisch verder mogelijk wordt gemaakt om op het gehele perceel Kleingouw 216 paarden te houden. Aangezien tegen het projectbesluit nog een hoger beroep loopt, kan het bestemmingsplan volgens reclamant niet eerder worden vastgesteld dan nadat uitspraak is gedaan op dat hoger beroep. Reclamant verzoekt daarom om

het houden van paarden weg te bestemmen in het nieuwe plan. Mede omdat het in strijd is met de kadernotitie 'harmonisatie bestemmingsplannen'.

#### **Reactie**

Het bestemmingsplan Dorpskernen III is op 11 december 2014 gewijzigd vastgesteld. Dit besluit is onherroepelijk. Er is niets veranderd in deze herziening ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Er is daarom geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 9. Reclamant 9(PI-16-87429)

#### **Zienswijze**

1. Reclamant verzoekt om de gasdrukmeet- en regelstations ter hoogte van de Europasingel 2, Talud, Raiffeissenlaan 2 en Knokkel 2 te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is volgens reclamant de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.
2. Reclamant verzoekt om een dubbelbestemming voor de 50kV leiding tussen Wervershoof en Onderdijk.

#### **Reactie**

1. De gasdrukmeet- en regelstations krijgen de aanduiding 'bedrijf-nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour.
2. Er ontbreekt een deel van de dubbelbestemming van de 50kV leiding. De dubbelbestemming wordt verlengd, zodat de gehele 50kV leiding voorzien is van een dubbelbestemming.

#### **Standpunt**

De gasdrukmeet- en regelstations krijgen de aanduiding 'bedrijf-nutsvoorziening' en een veiligheidcontour. De 50kV leiding krijgt een dubbelbestemming.

### 10. Reclamant 10(PI-16-87463)

#### **Zienswijze**

1. Reclamant betoogt dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met het beeldkwaliteitplan van Andijk. In het beeldkwaliteitplan van Andijk uit 2006 worden zogenaamde 'groene kamers' (open stukken tussen verstedelijking) verdicht. Reclamant vraagt zich daarom af waarom er in werkelijkheid geen groene kamers worden verdicht en waarom daar geen mogelijkheid toe wordt geboden in het bestemmingsplan. Volgens reclamant zijn de huidige groene kamers namelijk agrarisch onbruikbaar, omdat ze te klein zijn voor agrarische productie. Reclamant heeft zelf ook een groene kamer in bezit en wil daar meer mogelijkheden voor ontwikkeling.

2. Reclamant vraagt om een tuinbestemming op zijn perceel aangezien hier al meerdere jaren een tuin is gelegen. Volgens reclamant is de bestemming veranderd in agrarisch.

#### **Reactie**

1. Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Bovendien heeft de raad een kaderstellende notitie voor de bestemmingsplannen voor de Dorpskernen vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat bij de wijzigingsbevoegdheden voor woonlocaties in Andijk getoetst moet worden aan het Beeldkwaliteitsplan van Andijk. De raad heeft geen andere rol voor het Beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Daarnaast is het inbouwen van meer flexibiliteit voor de groene kamers niet wenselijk, ook mede met het oog op de lage vraag naar bijvoorbeeld nieuwe woningen of bedrijfsruimtes. De groene kamers blijven daarom een agrarische bestemming houden. Wanneer er een concreet verzoek wordt gedaan voor een goede invulling van een groene kamer, dan kan worden overwogen om de ontwikkeling mogelijk te maken, eventueel met een nieuw bestemmingsplan.
2. De tuin is bekend en is ook positief bestemd. De tuin heeft inderdaad de bestemming agrarisch, maar heeft ook de functieaanduiding 'tuin'. Een tuin is daarom mogelijk op dit perceel. Reclamant wordt niet beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden van het perceel.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **11. Reclamant 11(PI-16-87469)**

##### **Zienswijze**

Reclamant vindt het bevreemdend dat het perceel aan de Dorpsstraat 204A in Wervershoof alleen een agrarische bestemming heeft. Er staat sinds 1977 een schuur op het perceel. De kas is nog steeds in bedrijf. Volgens reclamant is de functie en het bouwvlak van het perceel afgehaald.

##### **Reactie**

De bebouwing achter het dorpslint is al wegbestemd in het geldende bestemmingsplan Dorpskernen III. Dit is gedaan omdat het ruimtelijk niet wenselijk is om agrarische bebouwing achter het lint te hebben. De kas en de schuur kunnen op grond van het overgangsrecht gebruikt worden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, mits de kas en de schuur als zodanig ook altijd in gebruik zijn geweest. In die zin wordt reclamant niet beperkt in zijn mogelijkheden.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **12. Reclamant 12(PI-16-87470)**

##### **Zienswijze**

Reclamant merkt op dat de schuur behorend bij perceel Dorpsstraat 202-204 te Wervershoof niet meer bestemd is. De schuur is sinds het jaar 2000 in gebruik als privéschuur en reclamant verzoekt om de bestemming daarop aan te passen. Tevens verzoekt reclamant om het bouwvlak hierop terug aan te brengen.

**Reactie**

De bebouwing achter het dorpslint zijn wegbestemd in het vorige bestemmingsplan. Dit is gedaan omdat het ruimtelijk niet wenselijk is om (agrarische) bebouwing achter het lint te hebben.

Onder de uitzonderingen op het overgangsrecht is een regeling opgenomen op grond waarvan dergelijke schuren gebruikt kunnen worden voor agrarische en niet-agrarische opslag. Dit is conform de regeling voor een veldschuur. De door ons gekozen en voorgestelde regeling maakt het niet mogelijk schuren terug te bouwen. Er wordt daarom geen bouwvlak aangebracht rondom de schuur. Ook wordt niet meegewerkt aan uitbreiding van de woonbestemming, aangezien de schuur buiten de lijn van woonbestemmingen is gelegen.

**Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Reclamant 13(PI-16-87472)

**Zienswijze**

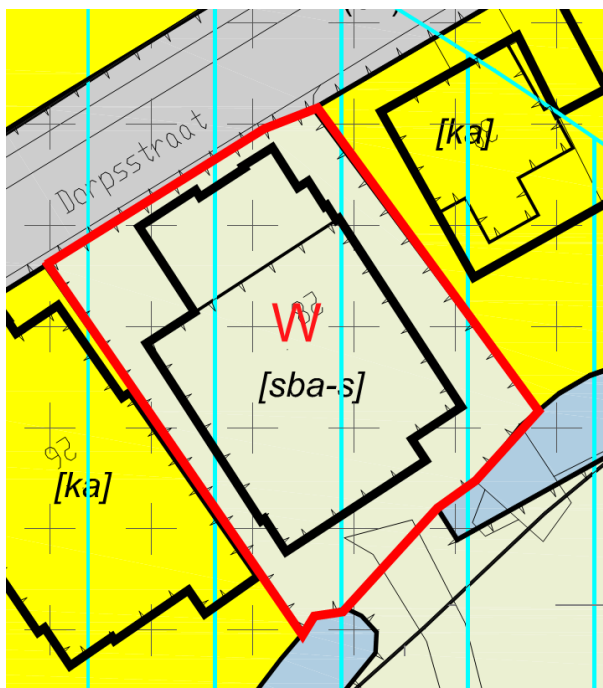
Reclamant verzoekt om de agrarische bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 28 te Wervershoof al woning te bestemmen.

**Reactie**

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggesloopt tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Aangezien de agrarische bedrijfsbebouwing minder dan 300m<sup>2</sup> beslaat is het mogelijk om met deze herziening de agrarische bestemming te veranderen in wonen. Het bestemmingsvlak voor de woning wordt in de lijn met de andere woonbestemmingen doorgetrokken.

**Standpunt**

De agrarische bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 28 te Wervershoof krijgt de bestemming wonen. Het bouwvlak voor de agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd.



Bestemming Wonen toepassen

#### 14. Reclamant 14(PI-16-87576)

##### Zienswijze

Reclamant heeft een schuur in eigendom aan de Dorpsstraat 198A te Wervershoof. In de verbeelding van het bestemmingsplan is deze schuur niet voorzien van een bouwvlak. Reclamant vraagt om een bouwvlak zodat er een nieuwe schuur op het perceel kan worden gebouwd en hij zijn hobbymatige agrarische activiteiten en het opslaan van spullen kan uitvoeren. Verder wil reclamant graag zien dat een en ander kleinschalig verhuurd mag worden aan derden.

##### Reactie

De (agrarische) bebouwing is al sinds het bestemmingsplan “Wervershoof-bebouwde kom” wegbestemd. Reclamant kon bij aankoop van het perceel en bij raadpleging van het bestemmingsplan weten dat op het perceel geen bebouwing mogelijk was. Bedrijfsbebouwing achter het lint (in de tweede lijn) is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. In deze situatie speelt ook een rol dat de toegangsweg langs woningen loopt en verhuur aan derden voor ongewenste verkeersstromen zorgt. Bovendien zijn de huidige bedrijfsgebouwen +/-400m<sup>2</sup>. Het betreffen dus geen kleine veldschuurtjes. Er wordt daarom geen bouwvlak toegepast op dit perceel.

Onder de gebruiksregels van de agrarische bestemming is een regeling opgenomen op grond waarvan voormalige agrarische schuren gebruikt kunnen worden voor agrarische en niet-agrarische opslag. Dit is conform de regeling voor een veldschuur. De door ons gekozen en voorgestelde regeling maakt het niet mogelijk schuren terug te bouwen. Zodoende zorgen we voor een ‘uitsterf-constructie’.

##### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Reclamant 15(PI-16-87584)

**Zienswijze**

Reclamant heeft een bedrijf in eigendom aan de Nes 228 te Wervershoof. Het perceel heeft een functieaanduiding voor een bed and breakfast. Reclamant ziet graag de aanduiding iets naar links of naar achteren geschoven. Verder vraagt reclamant om een verhoging van de goothoogte op dit perceel van 4 naar 4.5 meter vanwege de hoogte van kuubkisten en vanwege de mogelijkheid voor toeristen om over de Omringdijk te kijken. De nokhoogte van de bebouwing wil reclamant verhogen van 6 naar 7.75 meter.

**Reactie**

De plannen voor de bed and breakfast zijn niet concreet, daarom kan daar op dit moment niet aan meegewerkt worden. Indien reclamant met een concreet plan komt, wordt overwogen om medewerking te verlenen. Dit kan met een eenvoudige procedure ('kruimelgevallenregeling'). De goot- en bouwhoogte kunnen worden verhoogd aangezien er bij de voorliggende bebouwing een grotere goot- en bouwhoogte mogelijk is.

**Standpunt**

De goothoogte wordt verhoogd naar 4.5 meter en de bouwhoogte wordt verhoogd naar 8 meter.

16. Reclamant 16(PI-16-87609)

**Zienswijze**

Reclamant betoogt dat het bouwvlak aan de Dijkweg 14 te Andijk is verkleind ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en niet op de juiste plek is ingetekend.

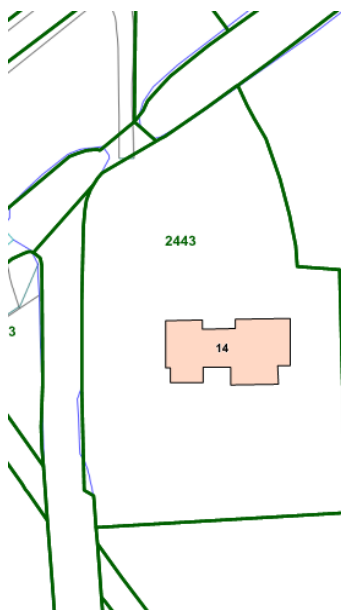
**Reactie**

De bestemming op het perceel is in het gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het is niet wenselijk om de grootte van het voormalige agrarische bouwvlak te handhaven, vandaar dat het bouwvlak is verkleind. De locatie van het bouwvlak is echter onjuist. Dit moet gecorrigeerd worden. Het bouwvlak moet iets naar het oosten.

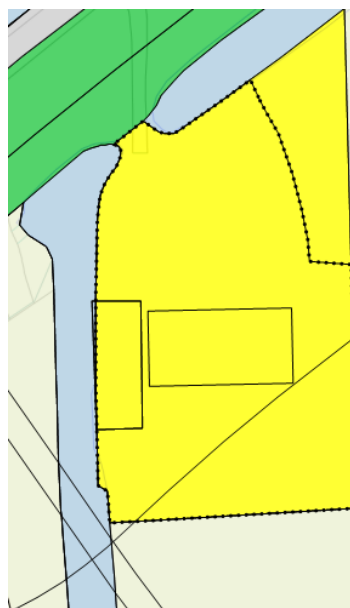
**Standpunt**

De locatie van het bouwvlak wordt gecorrigeerd zodat de bestaande woning er binnen komt te vallen.





kadaster



ontwerpbestemmingsplan

#### 17. Reclamant 17(PI-16-87664)

##### Zienswijze

Reclamant betoogt dat de gronden in eigendom van de ontwikkelaars van Bangert-Zuid in Andijk een aanduiding met 17 woningen willen hebben in plaats van 11, aangezien de marktomstandigheden zijn veranderd. Daarnaast vraagt reclamant om een uitgebreider vlak met de bestemming 'Wonen - uit te werken', zodat wanneer de ontwikkelaars de plannen uitwerken, meer planologisch mogelijk is.

##### Reactie

Op dit gedeelte ligt nu een uitwerkingsbevoegdheid voor 11 woningen. Reclamant wil echter meer woningen realiseren, namelijk 17. Tegen het voorontwerp van deze herziening heeft reclamant een inspraakreactie ingediend om het aantal woningen te verhogen. Er is toen geen concreet aantal genoemd. Er is aangegeven het aantal niet te verhogen, omdat er nog geen concreet plan lag. Bovendien is de aanpassing van dit conserverend bestemmingsplan niet bedoeld om een forse verhoging van woningbouw aantallen mogelijk te maken. Er is een dossieronderzoek uitgevoerd om te onderbouwen waarom de verhoging niet is gewenst is. De belangrijkste punten hiervan zijn:

1. Er zijn met de huidige eigenaren geen exploitatieovereenkomsten afgesloten, dus het kostenverhaal is niet verzekerd. De gemeente wil niet meewerken aan (een verruiming van) de uitwerkingsbevoegdheid zolang het kostenverhaal niet verzekerd is.
2. Op een uitwerkingsplan is de provinciale ruimtelijke verordening van toepassing. Het plan ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Dus zullen de ontwikkelaars ook voor een plan van 11 woningen al moeten aantonen dat:
  - a. de woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020, met de provinciale woningbouwmonitor en het provinciale woningbouwprogramma
  - b. er niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gebouwd.

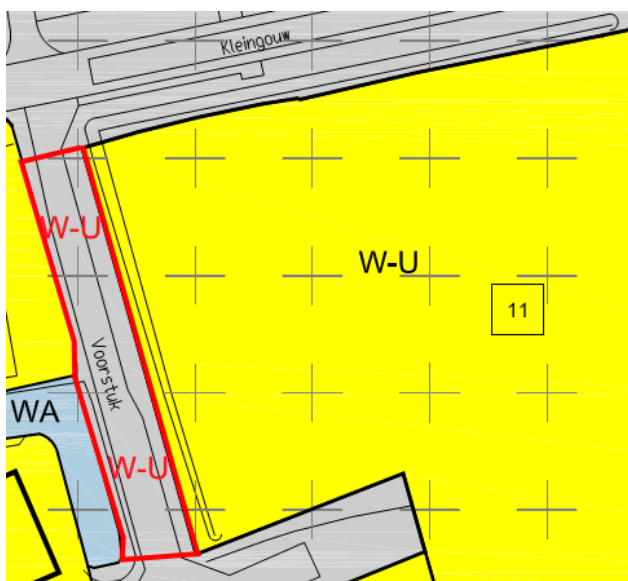
Een verhoging van de uit te werken woningbouwaantallen van 11 naar 17 in Dorpskernen III is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt aan de provinciale verordening getoetst. In het specifieke geval van verhoging van de aantallen in de herziening van Dorpskernen III, moet de verruiming kwantitatief en kwalitatief onderbouwd worden om provinciale goedkeuring te verkrijgen. Naast het feit dat er veel mogelijkheden zijn om in bestaand bebouwd gebied te bouwen, is een extra complicerende factor dat de verhoging van de woningbouwaantallen niet regionaal en provinciaal zijn afgestemd. Verder kunnen er uit het oogpunt van volkshuisvesting vraagtekens gezet worden bij verhoging van het woningbouwaantal in Andijk. Er is binnen Andijk nog veel harde plancapaciteit te realiseren.

Er zijn daarom teveel belemmeringen om de woningbouwaantallen in de correctieronde van het bestemmingsplan Dorpskernen III te verhogen.

Reclamant wil naast het verhogen van de aantallen woningen de bestemming 'Wonen - uit te werken' uitbreiden over eigendommen van de gemeente en het hoogheemraadschap. Het gaat dan bijvoorbeeld om groenstroken, het water en het toegangspad. Een bestemming kan alleen veranderd worden met toestemming van de eigenaar. Er kan daarom niet meegewerkt worden aan het verzoek om de bestemming 'Water' te wijzigen, aangezien vanuit het Hoogheemraadschap geen toestemming is verkregen voor deze wijziging. Wat betreft de eigendommen van de gemeente is het wenselijk om de groenstroken langs de Kleingouw te behouden vanwege de ruimtelijke kwaliteit. Het uitbreiden van de bestemming 'Wonen - uit te werken' op deze onderdelen is dus niet wenselijk. Het toegangspad kan wel de bestemming "Wonen - uit te werken" krijgen. Dit geeft de mogelijkheid om binnen het uitwerkingsplan de verkeerstechnisch beste ontsluiting te kiezen.

### Standpunt

Het toegangspad krijgt de bestemming 'Wonen - uit te werken'.



Toepassen bestemming W-U

### 18. Reclamant 18(PI-16-87666)

#### **Zienswijze**

Reclamant betoogt dat de bouwvlakken van de woningen aan de Kleingouw 179a en 180a te klein zijn vormgegeven aangezien de uitbreidingsmogelijkheden daardoor worden beperkt.

#### **Reactie**

Er is geen reden om de bouwvlakken te vergroten. In de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij de bestemming 'Wonen' zijn bijgebouwen mogelijk tot 300m<sup>2</sup>, bij percelen die groter zijn dan 750 m<sup>2</sup>. Beide percelen zijn ongeveer 3400 m<sup>2</sup> groot, zodat er 300 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk is. Dit biedt voldoende uitbreidingsmogelijkheden op deze percelen.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 19. Reclamant 19(PI-16-87667)

#### **Zienswijze**

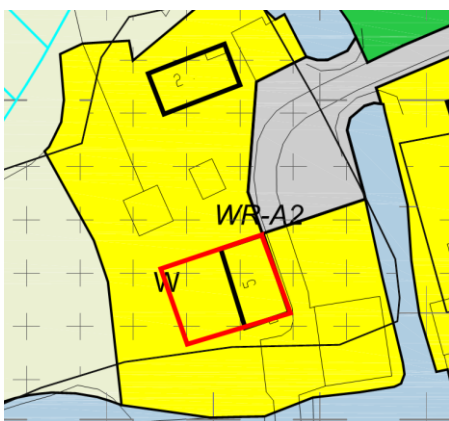
Reclamant verzoekt om het bouwvlak van Hogelandje 5 te Andijk in westelijke richting een diepte te geven van 15m<sup>1</sup> vanuit de weg. Daarnaast verzoekt reclamant om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen toe te voegen aan het bestemmingplan Dorpskernen III. Nu behoort dit toe aan bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant verzoekt om de wegbestemde voormalige agrarische bijgebouwen met de aanduiding 'veldschuur' weer positief te bestemmen.

#### **Reactie**

Het bouwvlak aan Hogelandje 5 te Andijk wordt net als alle andere bouwvlakken in dit bestemmingplan 15 meter diep. Er is geen reden om de agrarische gronden toe te voegen aan dit bestemmingsplan. Alle agrarische gronden aan die zijde van de sloot zijn namelijk onderdeel van bestemmingsplan Buitengebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet passend omdat deze gronden bij het bestemmingsplan Dorpskernen III te voegen.

#### **Standpunt**

Het bouwvlak aan Hogelandje 5 wordt 15 meter diep in westelijke richting.



Aanpassing bouwvlak

20. Reclamant 20(PI-16-87669)

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen’ en ‘specifieke vorm van agrarisch’ niet consequent worden gebruikt op het perceel aan de Kleingouw 216 te Andijk. Reclamant verzoekt om een consequente doorvoering van begrippen en afkortingen op de locatie.

**Reactie**

Het klopt dat de aanduidingen niet consequent worden doorgevoerd. Alle functieaanduidingen moeten ‘specifieke vorm van wonen’ worden.

**Standpunt**

Regels en verbeelding worden aangepast zodat er bij de aanduidingen aan de Kleingouw 216 sprake is van een consequente toepassing van ‘specifieke vorm van wonen’.

21. Reclamant 21(PI-16-87689)

**Zienswijze**

Reclamant stelt dat de bestemmingsgrens niet is aangepast voor het perceel aan de Onderdijk 234 te Wervershoof, omdat de rechtszaak over deze bestemmingsgrens volgens reclamant nog loopt.

**Reactie**

De exacte bestemmingsgrens volgt uit de meting van HB Advies. Deze metingen zijn geaccordeerd door de Raad van State.

- Voor wat betreft last onder dwangsom: uitspraak 19 december 2011 (201111990)
- Voor wat betreft de omgevingsvergunning: uitspraak 10 april 2013 (201202750)
- En tot slot ten aanzien van de last onder bestuursdwang: uitspraak 18 mei 2016 (201506061)

**Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Reclamant 22(PI-16-87734)

**Zienswijze**

Reclamant wil voor de verzorgingstehuizen in eigendom, een wijziging van de bestemming Wonen-Wooncentrum naar Wonen-Woongebouw, zodat de bestemming mogelijkheden biedt voor wonen zonder de verplichte aanwezigheid van een bijzondere doelgroep.

**Reactie**

De voorgestelde wijziging is juridisch-planologisch niet wenselijk omdat de aanduiding ‘Woongebouw’ bewoning toelaat zonder onderscheid naar doelgroepen zoals bij een aanduiding ‘Wooncentrum’. Dit brengt andere ruimtelijke gevolgen met zich mee. De parkeerdruk kan bijvoorbeeld hoger zijn

bij woongebouwen. Per locatie zal dus bekeken moeten worden of de bestemming Wonen-Woongebouw ruimtelijk inpasbaar is.

**Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Reclamant 23(PI-16-87735)

**Zienswijze**

Reclamant verzoekt om het perceel aan de Harde Grondweg 6 te Andijk te bestemmen als woning aangezien het agrarische bedrijf al circa 10 jaar niet meer in werking is.

**Reactie**

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggesloopt tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Aangezien de agrarische bedrijfsbebouwing minder dan 300 m<sup>2</sup> beslaat, is het mogelijk om tijdens deze herziening de agrarische bestemming te veranderen in wonen.

**Standpunt**

Het gehele kadastrale perceel van reclamant aan de Harde Grondweg 6 te Andijk krijgt de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak voor de agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd.

24. Reclamant 24(PI-16-87736)

**Zienswijze**

Reclamant verzoekt om het perceel aan de Beldersweg 5 van agrarisch naar wonen te wijzigen. Het deel waar de kas op staat moet volgens reclamant agrarisch blijven.

**Reactie**

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar 'Wonen'. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggesloopt tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Daarmee is het aantal m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken gelijk aan de regeling voor particuliere bewoning.

Reclamant wil het deel waar de kas op staat agrarisch houden. Het gaat om een kas van 1200m<sup>2</sup>. Het is niet aannemelijk dat daar een toekomstbestendig agrarisch bedrijf in uitgeoefend kan worden. Daarvoor is de omvang te klein. De kans bestaat dat de kas in verval raakt of gebruikt wordt voor ongewenste activiteiten. Daarom is het wenselijk dat de bedrijfsbebouwing/kas wordt teruggesloopt voordat de bestemming wordt gewijzigd in Wonen. Daarmee treedt er een ruimtelijke verbetering op. Reclamanten kunnen een beroep doen op deze wijzigingsbevoegdheid, zodra het bestemmingsplan in werking treedt.

**Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Reclamant 25(PI-16-88047)

De zienswijze is op 3 mei 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 april 2016. De zienswijze wordt daarom als niet ontvankelijk verklaard.

26. Reclamant 26(PI-16-90143)

De zienswijze is op 13 juni 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 april 2016. De zienswijze wordt daarom als niet ontvankelijk verklaard.

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen voor de regels, de verbeelding en de toelichting beschreven.

#### 3.1 Regels

##### 1. Parkeren/stallen van voertuigen van op woonpercelen

Om ongewenste stalling, parkeren enz. van voertuigen op woonpercelen te voorkomen, nemen we onder het artikel wonen de volgende bepaling op:

*“het buiten (bedrijfs)gebouwen stallen, parkeren, opslaan of aanwezig hebben van boten, auto’s, caravans, vrachtauto’s, aanhangwagens en vergelijkbare voertuigen, tenzij dat redelijkerwijs aanvaardbaar kan worden geacht, gezien het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”.*

##### 2. Splitsing stolpen

De regeling voor het splitsen van woningen is niet in elk bestemmingsplan voor de dorpskernen hetzelfde. We nemen daarom voor een elk bestemmingsplan een eensluidende regeling op: via een regel in de algemene afwijkingsregels. In dit bestemmingsplan betreft dit artikel 46.

##### 3. Cultuurgrond

De functie ‘cultuurgrond’ onder de agrarische bestemming is in de diverse bestemmingsplannen verschillend geregeld. De ene keer als ondergeschikte functie, de andere keer als hoofdfunctie. Om eenduidigheid te krijgen wordt cultuurgrond als hoofdfunctie opgenomen.

##### 4. Afwijking voor grotere bijbehorende bouwwerken bij woningen.

In de bestemmingsplannen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor grotere bijbehorende bouwwerken dan 60 m<sup>2</sup>. Dit kan naar respectievelijk 150 en 300 m<sup>2</sup>. Daarvoor gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- a. *er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig;*
- b. *bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie is het aantoonbaar dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;*

Met name de criteria ‘aantoonbare behoefte’ en ‘koppeling aan de langere termijn’ levert in de praktijk problemen op. Want: hoe tonen inwoners dat aan? In de praktijk betekent dit dus beperkende regels. Dat willen we tegenaan. Daarom stellen we voor deze voorwaarden te schrappen.

Met het schrappen van de voorwaarden vallen we terug op de zogenaamde algemene criteria voor het verlenen van een vergunning. Dit betekent dat een bijbehorend bouwwerk (schuurtjes, garages, aanbouwen etc.) vergroot kan worden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In de praktijk kunnen we hier mee uit de voeten en levert het geen onnodige beperkingen op.

#### 5. Omschrijving bestemming 'Wonen-Wooncentrum'

Deze bestemming hebben de bejaarden- en verzorgingstehuizen. De bestemming is als volgt omschreven:

*'wonen in de vorm van al dan niet zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten, alsmede voorzieningen die benodigd zijn voor het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging en/of begeleiding alsmede voor dagbesteding van personen die tot deze doelgroep behoren'*

Vaak hebben dergelijke huizen een restaurant/kantine waar de bewoners en hun familie een hapje kunnen eten of een verjaardag kunnen vieren. Soms kunnen ook niet-bewoners die vallen onder de bijzondere doelgroepen daar eten. Het heeft dan een sociale functie. De hierboven gegeven omschrijving laat dat echter niet toe, terwijl wij er ruimtelijk geen bezwaar tegen hebben.

Daarom voegen wij 'ondergeschikte horeca' aan de omschrijving toe, met de toevoeging dat de ondergeschikte horeca niet ten dienste van de hoofdfunctie hoeft te staan. De toevoeging laat een zelfstandig restaurant met feesten en partijen niet toe en heeft louter en alleen een sociale functie tot doel.

Verder voegen we na 'verzorging en begeleiding' ook 'activering' als activiteit toe. Dit is een wens die voortvloeit uit de praktijk.

#### 6. Begrippen paardrijbak/paardenbak

In de regels worden de begrippen paardrijbak en paardenbak door elkaar gehaald. We hanteren in het vervolg het begrip paardrijbak.

#### 7. Regeling logies

Voor logies/bed-and-breakfast bij (bedrijfs)woningen geldt de volgende omschrijving voor het verlenen van een vergunning:

*Gronden en bouwwerken mogen in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:*

- 8. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;*
- 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
- 10. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van de bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt is;*

In een bezwaarprocedure tegen een vergunning voor een logies in een voormalige bedrijfsruimte (met bedrijfsbestemming) heeft de commissie voor de bezwaarschriften het zo uitgelegd dat logies alleen in de woning mag plaatsvinden. Dat is echter niet de bedoeling van de kaderstelling van de raad geweest. Volgens de raad mag logies namelijk ook plaatsvinden in bijvoorbeeld een bedrijfsruimte zoals bijvoorbeeld bij Nes 228 te Onderdijk het geval is.



Daarom passen we de regeling aan door 'in combinatie met het wonen' te schrappen en voorwaarde 3 aan te passen. Omdat logies een ondergeschikte functie moet zijn, bepalen we de omvang op 60 m<sup>2</sup>. We nemen daarom de volgende regeling op:

*het bepaalde in lid 5.5 sub d en g in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:*

- a. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;*
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
- c. de logiesverstrekking uitsluitend wordt toegestaan waar ook gewoon wordt. De logiesverstrekking mag ook plaatsvinden in de aanwezige bedrijfsgebouwen.*

#### 8. Ruimte-voor-ruimteregeling bij agrarische bedrijven

De regeling is nu beperkt tot het terugbouwen tot één woning. In de praktijk kan een aanvrager hier qua exploitatie niet altijd mee uit de voeten. Daarom verbinden we geen maximum aan het aantal woningen. Het aantal is dan afhankelijk van de exploitatieopzet en de ruimtelijke inpasbaarheid. Dit maakt de regeling flexibeler. Bovendien sluiten we hiermee aan bij de provinciale regeling.

#### 9. Verplaatsen woonbestemmingen

In bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de agrarische bestemming om woonbestemmingen te wijzigen voor de verbetering van de woonsituatie:

##### *Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van het artikel Wonen van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. het voormalige bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarna voor deze gronden de regels van artikel Agrarisch van overeenkomstige toepassing zijn;*
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;*
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- e. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;*
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de*

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond

In de praktijk blijkt daar in de kernen ook behoefte aan te zijn. Daarom nemen we de mogelijkheid op in de bestemmingplannen voor de dorpskernen.

#### 10. Functieverandering van agrarisch naar wonen

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. In de gemeenten Opmeer en Koggenland wordt deze regeling al met succes toegepast. Volgens beide gemeenten werkt dit in de praktijk goed. In de praktijk regelt Koggenland het slopen via een overeenkomst (planschade/exploitatie) die ze met de initiatiefnemer sluiten en via het wijzigingsplan (twee-sporen-beleid).

Vaak zijn de initiatiefnemers/eigenaren vooraf al goed op de hoogte van die sloopverplichting, omdat die 300 m<sup>2</sup> als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is gekoppeld. De initiatiefnemer mag zelf weten welk deel hij/zij van de bedrijfsgebouwen sloopt. Het betreft ook gebouwen die in goede staat verkeren.

De volgende regeling wordt voorgesteld:

#### *Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel en niet ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van het artikel Wonen van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

#### 11. Afstand bijbehorende bouwwerken tot zijdelingse perceelsgrens

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woonhuizen op de perceelsgrens te bouwen (in plaats van 3 meter daarvan af). In praktijk is er ook behoefte aan een dergelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken. Deze mogelijkheid wordt daarom toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

#### 12. Maatvoering paardrijbakken

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning. Dit kan tot 800 m<sup>2</sup>. In de praktijk blijkt er behoefte te zijn aan 1200 m<sup>2</sup>. Dit betreft namelijk een bak met wedstrijdafmetingen. De klankbordgroep heeft geadviseerd deze maatvoering in de bestemmingsplannen op te nemen. Wij passen het bestemmingsplan daarom dienovereenkomstig aan.

#### 13. Afwijkingsmogelijkheid nieuwbouw huisvesting buitenlandse werknemers

In het bestemmingsplan staat bij het artikel 'Agrarisch' een afwijkingsmogelijkheid voor de nieuwbouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat wil zeggen dat er een aanvraag kan worden gedaan voor een omgevingsvergunning voor deze nieuwbouw. In het artikel 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' is hetzelfde artikel opgenomen, maar dan met een wijzigingsbevoegdheid. Om eenduidig beleid te hanteren wordt voorgesteld om in beide artikelen de afwijkingsmogelijkheid toe te passen.

#### 14. Bouwregels bij verblijfsrecreatie

De bouwregels bij 'recreatie - verblijfsrecreatie' zijn niet gekoppeld aan een bouwvlak. Hierdoor kunnen de bedrijfswoning, de receptie, de kantine en de groepsaccommodatie overal binnen de bestemming worden gebouwd, zonder groottebeperkingen. Bouwvlakken zijn wel aanwezig op de bestemming, dus het ontbreken van de zin 'het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd' is een omissie in dit bestemmingsplan. Deze zin moet nog worden toegepast:

22.2.3 De in lid 22.1. sub e genoemde gebouwen en overkappingen  
a. het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;

#### 15. Begrip 'bebouwingslint'

In het bestemmingsplan ontbreekt een omschrijving van het begrip 'bebouwingslint'. We hanteren de volgende begripomschrijving:

##### **Bebouwingslint:**

Min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van gebouwen gelegen direct aan een weg buiten de bebouwingscontour, waarbij er een open relatie is met het achterliggende agrarisch gebied.

#### 16. Begrip 'bedrijf'

In het bestemmingsplan ontbreekt een omschrijving van het begrip 'bedrijf', terwijl dit vaak voorkomt. We hanteren de volgende begripomschrijving:

##### **Bedrijf:**

Beroepsbezigheid, handwerk, en ook: onderneming die zich bezig houdt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van

bepaalde diensten.

17. Begrip 'chalet'

In het bestemmingsplan is het begrip chalet als volgt omschreven:

**chalet:**

*een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor bewoning en/of verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben*

Chalets worden echter recreatief gebruikt, denk bijvoorbeeld op recreatieparken. Daarom is het woord 'bewoning' niet wenselijk. Aan de andere kant worden chalets op agrarische bedrijven wel gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten. We hanteren daarom de volgende definitie:

**chalet:**

*een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief (nacht)verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. Bij agrarische bedrijven kunnen ze na toepassing van de betreffende afwijkingsbevoegdheid ook gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.*

18. Begrip 'cultuurgrond'

In het bestemmingsplan is het begrip cultuurgrond als volgt omschreven:

**cultuurgrond:**

*grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering*

Het hobbymatige is toegevoegd aan het begrip cultuurgrond om hobbymatig dieren te houden. Hobbymatig in gebruik zijnde gronden kunnen echter voor allerlei doeleinden worden gebruikt. Zo kunnen er ook tuinen worden mogelijk gemaakt op agrarische gronden. Dit is niet wenselijk, aangezien agrarische gronden primair bestemd zijn voor een agrarische functie. Het hebben van een tuin is een functie die behoort bij wonen. Om het gebruik te beperken, zodat agrarische gronden alleen hobbymatig kunnen worden gebruikt voor het houden van dieren, wordt de begripsomschrijving als volgt aangepast:

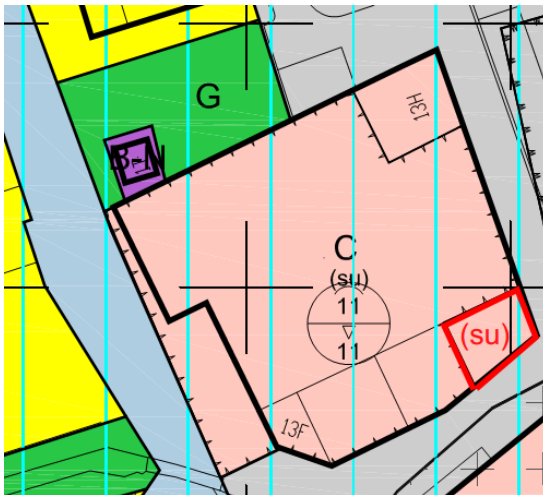
**cultuurgrond:**

*grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn voor het houden van dieren*

### 3.2 Verbeelding

#### 1. Dekamarkt Raadhuisplein, Wervershoof

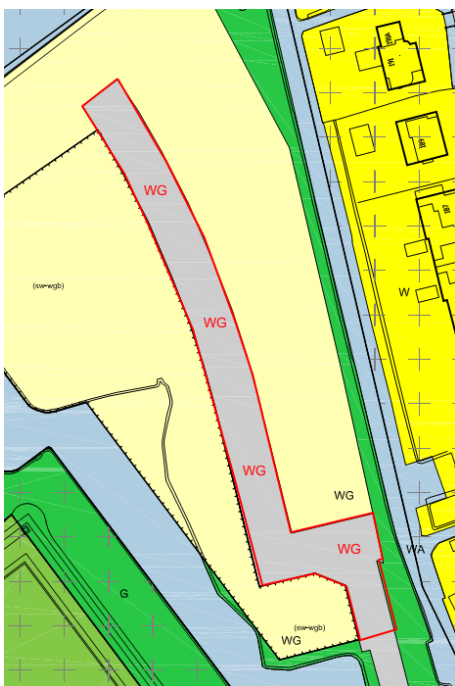
De Dekamarkt aan het Raadhuisplein bevindt zich ook in het zuidoosten van het gebouw. Op dat deel ligt nu geen aanduiding (su) supermarkt. Dat moet worden aangepast op de verbeelding.



Aanduiding (su) toepassen

#### 2. Wervershoof-Westrand

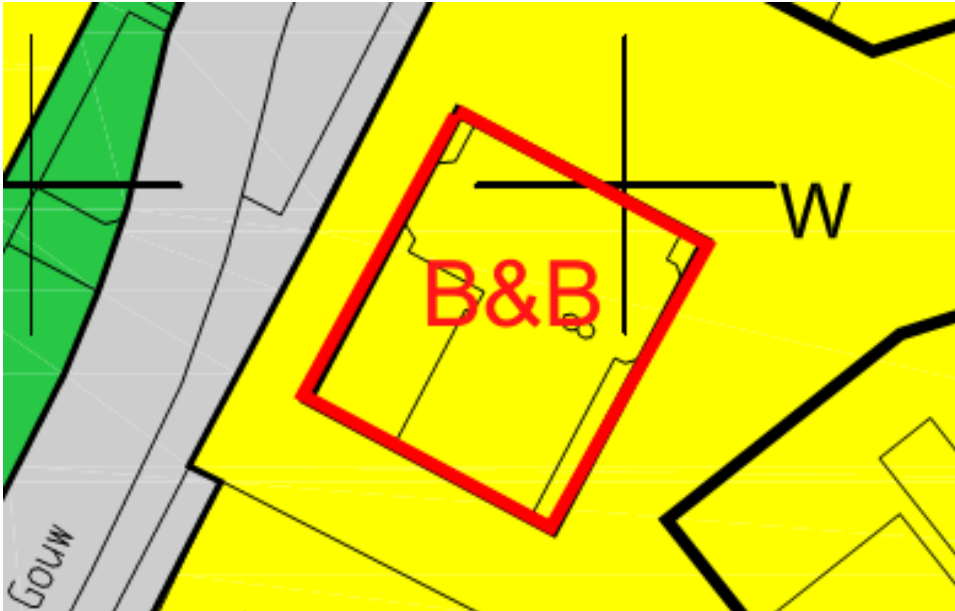
Om meer mogelijkheden te hebben voor de invulling van uitbreidingsplan Westrand is het praktisch om ook de weg de bestemming Woongebied te geven. Zo kan de weg ook op een andere plek komen.



Bestemming WG toepassen

3. Gouw 8, Wervershoof

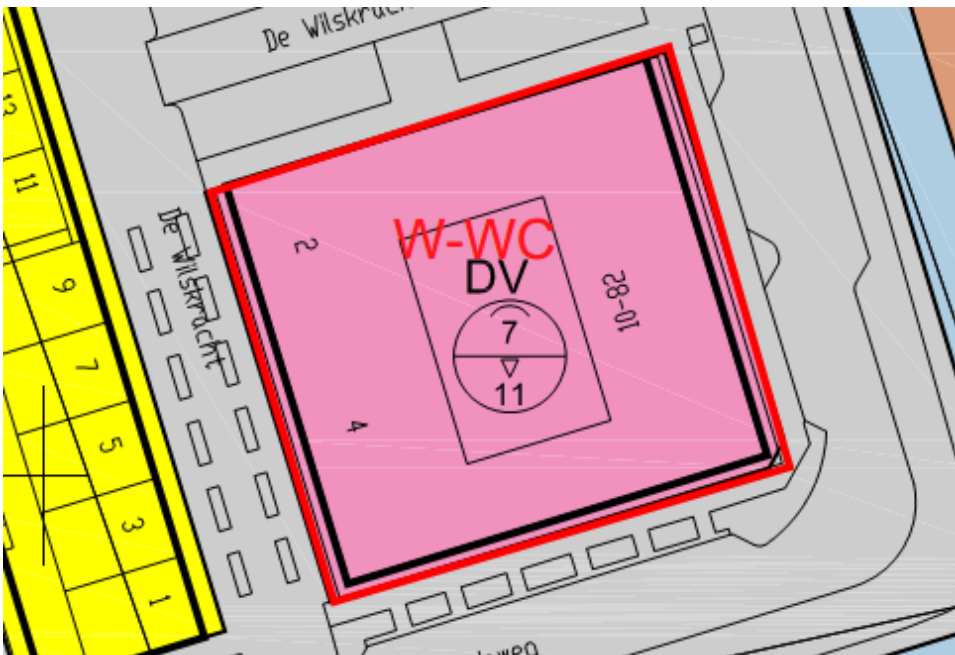
Aan de Gouw 8 in Wervershoof is een Bed & Breakfast vergund. De functieaanduiding B&B moet worden toegepast.



Functieaanduiding Bed & Breakfast (B&B) toepassen

4. Olympiaweg 10-82, Wervershoof

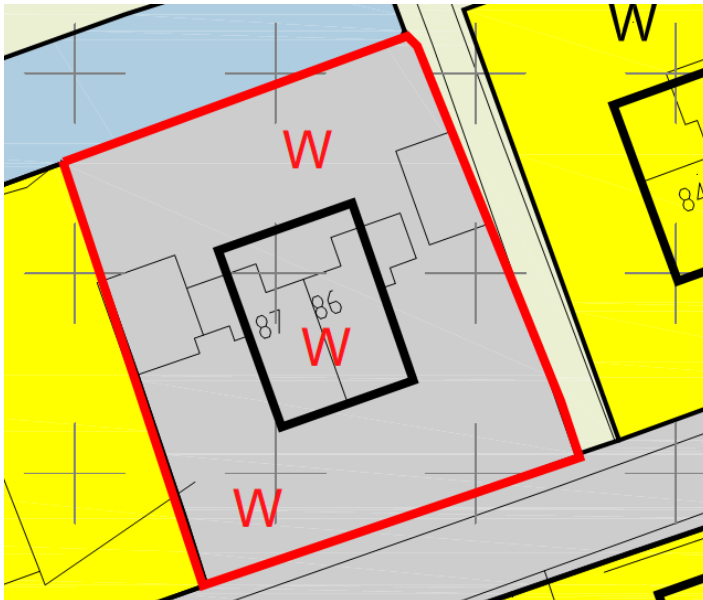
De Olympiaweg 10-82 is een wooncentrum. Het heeft in het ontwerpbestemmingplan de bestemming Dienstverlening. De bestemming moet gewijzigd worden naar Wooncentrum.



Bestemming Wooncentrum (W-WC) toepassen

5. Kleingouw 87/89, Andijk

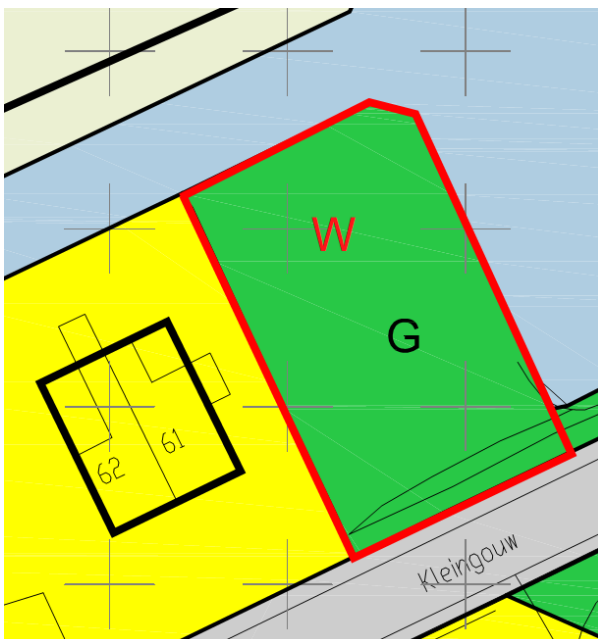
De woningen aan de Kleingouw 87/89 hebben een verkeersbestemming in het ontwerpbestemmingplan. Deze woningen moeten de bestemming Wonen krijgen.



Bestemming Wonen (W) toepassen

6. Kleingouw 61, Andijk

Eigenaar van Kleingouw 61 heeft ten oosten van zijn perceel een stuk grond in gebruik als tuin. Dit stuk grond heeft de bestemming Groen en is in eigendom bij de eigenaar van Kleingouw 61. Om het gebruik als tuin te legaliseren moet de bestemming worden veranderd in Wonen.



Bestemming Wonen (W) toepassen

### 7. Kleingouw 87 A t/m E, Andijk

In het bestemmingplan Dorpskernen III zijn in Andijk een aantal woningbouwlocaties aan de Kleingouw opgenomen, de zogenaamde lintlocaties. Voor deze locaties heeft de gemeente Andijk een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het bestemmingsplan Woongebied Andijk en Dorpskernen III hebben de woningen binnen die locaties allemaal een apart bouwblok. De situering van die bouwblokken is afgeleid van het beeldkwaliteitsplan.

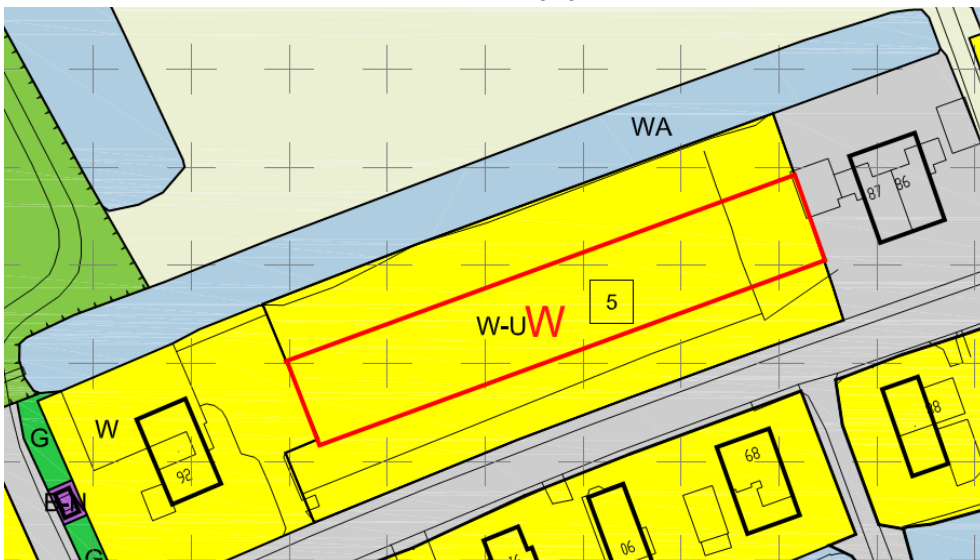
Een van de locaties betreft de percelen Kleingouw 87 A t/m E. Omdat deze percelen een onhandige indeling hebben, wordt er afgestapt van het beeldkwaliteitsplan voor deze percelen en de aparte bouwblokken. Er wordt één bouwblok opgenomen waarbinnen 5 woningen gebouwd kunnen worden. De woningen komen te liggen op dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen. Zo lopen de woningen niet uit de pas met de rest van de Kleingouw. Het aantal van 5 woningen is gelijk met het bestemmingsplan Woongebied-Andijk en de uitwerkingsbevoegdheid in Dorpskernen III. De bestemming 'Wonen-uit te werken', wordt veranderd in 'Wonen'. Door dit mee te nemen in dit bestemmingsplan hoeft er geen uitwerkingsplan worden opgesteld.



Woongebied Andijk 2010



Ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen III 2016



Bouwvlak voor 5 woningen toepassen en bestemming wijzigen in wonen



## 8. PWN

PWN vraagt om een dubbelbestemming met een belemmeringstrook ter plaatse van de aanwezige en toekomstige leidingen, zodat de leidingen vrij blijven van bomen en stekelige beplanting. Ook moeten de leidingen vrij blijven van opslag. Wanneer leidingen worden voorzien van verharding, dient deze verharding open te zijn. Op deze manier blijven de leidingen gemakkelijker bereikbaar voor onderhoud. Er wordt meegewerkt aan het voorstel van PWN, daarom worden de leidingen als dubbelbestemming opgenomen op de plankaart en in de regels.

### 3.3 Toelichting

#### 1. Karakteristieke kleine woningen

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3 tot behoud van de karakteristiek kleine woningen in het plangebied de volgende passage opgenomen:

*Onder de bestemming Wonen valt een aantal kleine woonhuizen. Dit zijn geen woonhuizen die alleen vanwege de oppervlakte klein zijn, maar woonhuizen waarvan de omvang ook van cultuurhistorische betekenis is, bijvoorbeeld de arbeidershuisjes bij een agrarisch bedrijf. Om aangemerkt te worden als klein woonhuis, moeten de woonhuizen iets over de geschiedenis van het gebied vertellen. Vanuit de huidige woonwensen kan het gewenst zijn om de woonruimte te vergroten, maar dit is in het hoofdgebouw gezien de beperkte afmetingen niet mogelijk. De eigenaar bepaalt zelf de wijze van vergroten. Om dit, met behoud van het kleine woonhuis, ook mogelijk te maken, kan met een omgevingsvergunning toegestaan worden dat de ruimtelijke verhouding tussen het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken wordt opgeheven. De woonruimte kan dan ook gezocht worden in de bijbehorende bouwwerken op een zodanige wijze dat deze niet langer ondergeschikt hoeven te zijn aan het hoofdgebouw. Hierdoor blijft het kleine woonhuis behouden. Er zijn wel voorwaarden aan verbonden. Zo moet er onder andere sprake zijn van een architectonisch hoogwaardig bouwplan waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het kleine woonhuis.*

#### 2. Wegbestemde voormalige/vrijgekomen agrarische bebouwingen

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3 de volgende passage opgenomen:

*Op meerdere plekken is aan voormalige/vrijgekomen agrarische bedrijfspercelen een woonbestemming toegekend overeenkomstig het feitelijk gebruik. Binnen de generieke woonbestemming mag bij een woonhuis een maximale hoeveelheid bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Op de vrijgekomen agrarische percelen staan vaak nog de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die een veel grotere oppervlakte hebben dan de toegestane oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken. De keus is gemaakt om deze oppervlaktes aan gebouwen onder het overgangsrecht te brengen. De bedoeling is er op gericht dat uiteindelijk op de percelen een situatie ontstaat die vergelijkbaar is met alle andere woonpercelen en dat er een gelijke hoeveelheid bijbehorende bouwwerken aanwezig is. Het positief bestemmen van de oppervlaktes is niet gewenst, omdat daarmee ook een herbouwwrecht ontstaat, zodat de oppervlakte nooit verkleind zal gaan worden. Zolang de bebouwing en de oppervlakte aanwezig is, is in de*

*overgangsregels bepaald dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt mogen worden als veldschuur.*

### 3. Bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3 de volgende passage opgenomen:

*Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. In de gemeenten Opmeer en Koggenland wordt deze regeling al met succes toegepast. Volgens beide gemeenten werkt dit in de praktijk goed. In de praktijk regelt Koggenland het slopen via een overeenkomst (planshade/exploitatie) die ze met de initiatiefnemer sluiten en via het wijzigingsplan (twee-sporen-beleid).*

*Vaak zijn de initiatiefnemers/eigenaren vooraf al goed op de hoogte van die sloopverplichting, omdat die 300 m<sup>2</sup> als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is gekoppeld. De initiatiefnemer mag zelf weten welk deel hij/zij van de bedrijfsgebouwen sloopt. Het betreft ook gebouwen die in goede staat verkeren.*

### 4. Ondergeschikte horeca bij wooncentra

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3 de volgende passage opgenomen:

*De ondergeschikte horeca die is toegelaten binnen de wooncentra staat in beginsel ten dienste van de bewoners van het wooncentrum zelf. De wooncentra vervullen echter ook een belangrijke maatschappelijk-sociale functie in de dorpen. Ze fungeren als ontmoetingsplaats waar mensen die tot de dezelfde doelgroep behoren bij elkaar komen en gezamenlijk sociale activiteiten ontplooiën. Ook buiten de centra wonen veel mensen op zichzelf of hebben behoefte aan afleiding en menselijk contact. Die sociale afleiding vinden ze onder andere in de wooncentra. Vandaar dat de ondergeschikte horeca in de centra ook ten dienste mag staan aan andere bewoners van het dorp, die gebruikmaken van de faciliteiten van de wooncentra. Het is niet de bedoeling dat hier zelfstandige commerciële horecabedrijven ontstaan, die zich richten op een regionale behoefte, vandaar dat er sprake moet blijven van een aan het wooncentrum ondergeschikte horeca-activiteit.*