



Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk vanaf 20 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

1. Provincie Noord-Holland, postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
2. Liander Postbus 50, 6920 AB Duiven;
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK alkmaar;
4. Gemeente Heerhogowaard, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard;
5. NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, 1991 AS Velsersbroek

De volgende personen hebben gereageerd:

1. Bewoner Laanweg 17, 1724 NJ oudkarspel;
2. Bewoner Laanweg 18, 1724 NJ Oudkarspel;
3. Bewoners Laanweg 19, 1724 NJ Oudkarspel;
4. Bewoner Laanweg 20, 1724 NJ Oudkarspel;
5. Bewoner Laanweg 24, 1724 NK Oudkarspel;
6. Bewoners Laanweg 26, 1724 NK Oudkarspel;
7. Bewoners Laanweg 27, 1724 NK Oudkarspel;
8. Bewoners laanweg 29, 1724 NK Oudkarspel;
9. Bewoners Laanweg 30, 1724 NK Oudkarspel;
10. Bewoner Laanweg 1, 1724 NK Oudkarspel;
11. Bewoners Laanweg 1A, 1724 NJ Oudkarspel;
12. Bewoners Laanweg 1B, 1724 NJ Oudkarspel;
13. Bewoners Laanweg 2, 1724 NJ Oudkarspel;
14. Bewoners Laanweg 3, 1724 NJ Oudkarspel;
15. Bewoners Laanweg 4, 1724 NJ Oudkarspel;
16. Bewoners Laanweg 5, 1724 NJ Oudkarspel;
17. Bewoners Laanweg 7, 1724 NJ Oudkarspel;
18. Bewoners Laanweg 8, 1724 NJ Oudkarspel;
19. Bewoner Laanweg 9, 1724 NJ Oudkarspel;
20. Bewoners Laanweg 10, 1724 NJ Oudkarspel;
21. Bewoners Laanweg 11, 1724 NJ Oudkarspel;
22. Bewoner Laanweg 21, 1724 NJ Oudkarspel;
23. Bewoner Laanweg 22, 1724 NK Oudkarspel;
24. Bewoners Laanweg 12, 1724 NJ Oudkarspel;

25. Bewoners Laanweg 13, 1724 NJ Oudkarspel
26. Bewoner Provincialeweg 4, 1704 PH Heerhugowaard;
27. Bewoner Laanweg 30, 1724 NK Oudkarspel;
28. Bewoners Kerkmeerweg 8, 1724 PK Oudkarspel;
29. Bewoner Spoorstraat 137, 1724 NC Oudkarspel;
30. Gemachtigde namens bewoners Laanweg 39A, 1724 NK Oudkarspel;
31. Bewoner Dorpsstraat 900A, 1724 RD Oudkarspel;
32. Bewoners Rietorchis 16, 1724 XZ Oudkarspel;
33. Bewoners Rietorchis 14, 1724 XZ Oudkarspel
34. Bewoners Zwanebloem 41, 1724 XX Oudkarspel;
35. Bewoners Zwanebloem 22, 1724 XX Oudkarspel
36. Bewoner Dorpsstraat 968, 1724 RE Oudkarspel;
37. Eigenaar Oeverzegge 7, 1724 TZ Oudkarspel;
38. Bewoner Ambachtsdijk 33, 1724 RP Oudkarspel;
39. Gemachtigde namens bewoners Ambachtsdijk 57, 1724 RR Oudkarspel;
40. Bewoners Dorpsstraat 738, 1724 NR Oudkarspel;
41. Bewoner Ambachtsdijk 73, 1724 RR Oudkarspel;
42. Bewoner Ambachtsdijk 65, 1724 RR Oudkarspel;
43. Reclamant p/a A.V.H Destreelaan 76 te Sint Pancras;
44. Eigenaren Spoorstraat 140 te Oudkarspel;
45. Gemachtigde namens bewoner Zaagmolenweg 4 Oudkarspel;
46. Bewoner Ambachtsdijk 23, 1724 RP Oudkarspel;
47. Bewoners Waterdrieblad 46, 1724 XK Oudkarspel;
48. Eigenaar Voorburggracht 489, 1724 RJ Oudkarspel;
49. Eigenaar grond nabij woning de Noord 10/11 te Koedijk
50. Eigenaar Laanweg 43 naast te Oudkarspel;
51. Bewoner Ambachtsdijk 59, 1724 RR Oudkarspel;
52. Bewoners 't Veer 4a te Koedijk;
53. Eigenaar gronden achter Laanweg 6 en 7 te Oudkarspel

1. ALGEMEEN

Het voorontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 21 oktober 2015. Tevens is op 2 november 2015 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze periode zijn inspraakreacties ingediend.

Deel I geeft de reacties weer van de overlegpartners

Deel II geeft de reacties weer van belanghebbenden

Deel III Hierin worden de ambtelijke aanpassingen weergegeven

2. COMMENTAAR OP REACTIES

DEEL I OVERLEGPARTNERS

Ad 1. Provincie Noord-Holland te Haarlem

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het bestemmingsplan maakt paardenbakken en schuilstallen mogelijk buiten het agrarisch bouwvlak. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd conform prov. verordening	1. Wij zullen artikel 3.3 en artikel 32 aanpassen	1. Binnen een bouwvlak mogen paardenbakken worden gerealiseerd in de bestemming 'Agrarisch' en 'Tuin 2'

Ad 2. Liander Infra West NV te Duiven		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Gasdrukmeet- en regelstation koppelen aan de functie nutsvoorziening en bijbehorende veiligheidscontour op verbeelding zetten	1 We zullen de veiligheidsafstanden in acht nemen	1. Op de verbeelding zal een (veiligheids)contour worden gezet. De functie Gasmeet- en regelstation zal worden gekoppeld aan de bestemming Nutsvoorziening met bijbehorende regels
Ad 3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Er wordt geadviseerd om de bedrijfswoning van het LPG-tankstation te bestemmen als "bedrijfswoning bijhorende bij het LPG-tankstation	1. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – tankstation" ligt ook op de aanduiding "bedrijfswoning". De koppeling is opgenomen in de regels	1. -

Ad 4. Gemeente Heerhugowaard te Heerhuwaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan. Er wordt ons succes gewenst met een voorspoedige procedure	1 de gemeente bedankt HHW voor de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan	1. -

Ad 5. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland te Velsbroek		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. PWN wijst erop dat voldoende ruimte aanwezig moet zijn in de openbare grond voor het ondergronds verkeer	1. Wij zullen rekening houden met de ruimte in de openbare grond voor het ondergronds verkeer	1. -

DEEL II BELANGHEBBENDEN

Ad 1. Bewoners Laanweg 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 29 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. De bestemming "Tuin-2" achter de genoemde woningen te wijzigen in "Wonen" vanaf 65 m¹ vanaf de voorgevel van de desbetreffende woningen</p>	<p>1. In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen van de Laanweg 17 tot en met 29 geheel bestemd als "Wonen". In deze bestemming "Wonen" is een gearceerde strook aangegeven waarop slechts bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Sinds 2010 is deze plansystematiek voor (nieuwe) bestemmingsplannen gewijzigd. In juridische zin is het thans mogelijk om bijbehorende bouwwerken te realiseren buiten het bouwvlak met de bestemming "Wonen". De feitelijke, bestaande situatie willen wij continueren. Daarom is gekozen om deze percelen te bestemmen als "Tuin-2" Om de bestaande (gebruiks)rechten te respecteren hebben wij in ruimtelijke zin de landschappelijke lijn in een logische grens laten doorlopen. Uitgangspunt is de kadastrale <u>eigendomssituatie</u> van de percelen. De achter op het perceel gelegen gronden zijn kadastraal aangeduid als 'erf/tuin' en zijn in eigendom van de eigenaren van Laanweg 17 t/m 29. De kadastrale aanduiding erf/tuin is in feitelijke zin verbonden met de woning en de woonbestemming. Het is dan ook gerechtvaardigd om voor deze gronden het gehele perceel aan te duiden als "Wonen-V". Zie ook de toelichting hierover in het bestemmingplan</p>	<p>1. Voor de percelen achter Laanweg 17 t/m 29 zullen wij de bestemming "Tuin-2" aanpassen naar de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Voor Laanweg 30, geldt dat de bestemming "Wonen-V" zonder bouwvlak op gelijke hoogte komt te liggen als de Laanweg 17 t/m 29</p>

Ad 2. Bewoners Laanweg 1 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Bewoners van Laanweg 1 constateren dat een deel van hun perceel in het bestemmingsplan Oudkarspel valt en een deel in het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk. Zij vragen of het hele perceel in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk kan worden opgenomen</p>	<p>1. Het perceel Laanweg 1 bestaat kadastraal gezien uit drie delen. Het perceel Laanweg 1, kad. nr 373 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Oudkarspel met de bestemming "Wonen". De achterliggende percelen van Laanweg 1, kad. nr 374 en 401 maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk, met de bestemming "Agrarisch". Deze gronden behoren tot de zelfde eigenaar. Om de eigendommen zoveel mogelijk in één plan te concentreren zullen wij het perceel kad. nr 374 en 401 ongewijzigd opnemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk. De gebruiks- en bouwmogelijkheden blijven overigens ongewijzigd</p>	<p>1. Perceel kad.nr. 374 en 401 met de bestemming "Agrarisch" op de verbeelding zetten in het bestemmingsplan van Oudkarspel en Koedijk</p>

Ad 3 Bewoners Laanweg 1a,1b, 2,3,4, 5,6, 7,8,9, 10, 11, 12, 13 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Nieuwe bestemming "Wonen" laten aansluiten bij het naastgelegen perceel Laanweg 1a/1b en 2</p>	<p>1. In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen van de Laanweg 1a t/m 13 geheel bestemd als "Wonen". In de bestemming "Wonen" is een gearceerde strook aangegeven waarop slechts bijbehorende bouwwerken mochten worden gebouwd. Sinds 2010 is deze plansystematiek voor (nieuwe) bestemmingsplannen gewijzigd. In juridische zin is het thans mogelijk om bijbehorende bouwwerken te realiseren buiten het bouwvlak met de bestemming "Wonen". De feitelijke, bestaande situatie willen wij handhaven. Daarom is gekozen om deze percelen te bestemmen als "Tuin-2" Om de bestaande rechten te respecteren hebben wij in ruimtelijke zin de</p>	<p>1. Tot ca 80 m1 vanaf de voorgevel de gronden bestemmen als "Wonen" zonder bouwvlak. De achtergelegen gronden bestemming als "Tuin-2". De bestemming "Tuin-2" wordt in de toelichting aangescherpt</p>

	<p>landschappelijke lijn in een logische grens laten doorlopen. Uitgangspunt is de kadastrale <u>eigendomssituatie</u> van de percelen. De achter op het perceel gelegen gronden zijn kadastraal aangeduid als 'grasland' en veelal niet in eigendom van de eigenaren Laanweg 1a t/m 13. De achterop het perceel gelegen grond wordt daarom in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als "Tuin-2". Deze bestemming geeft dezelfde gebruiksrechten als de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Zie ook de toelichting hierover in het bestemmingsplan.</p>	
<p>2. Bewoners van Laanweg 2,3,4 en13 verzoeken om de bestemming "Agrarisch" te hanteren voor de achtergelegen delen van hun perceel voor het hobbymatig houden van schapen/geiten</p>	<p>2. In het vigerende bestemmingsplan Oudkarspel hebben deze gronden de bestemming "Wonen". Op grond van deze bestemming is het al mogelijk op de achtergelegen gronden hobbymatig schapen/geiten te houden. In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar "Tuin-2". Deze bestemming geeft dezelfde gebruiksrechten als de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Doordat de gebruiksrechten gehandhaafd blijven zullen wij de bestemming Tuin-2" niet wijzigen in "Agrarisch". Zie ook punt 3.1 en de toelichting van het bestemmingsplan</p>	<p>2. -</p>
<p>3. Bewoner Laanweg 12 verzoekt om de bestemming "Wonen" niet te wijzigen in "Tuin-2". Hobbymatig houden van veestapel en tuinieren zijn belangrijkste redenen</p> <p>Op grond van de huidige bestemming "Wonen" zonder bouwvlak is het mogelijk woonruimte te realiseren tbv mantelzorg op het achtergelegen perceel</p>	<p>3. Het hobbymatig houden van een veestapel en tuinieren van het perceel, verwijzen wij naar voorgaande punt 2.</p> <p>Conform het beleid "beleidsregels Mantelzorgwonen" komen vrijstaande bijgebouwen niet in aanmerking voor mantelzorgwoningen omdat bouwen in de 2^e lijn ruimtelijk ongewenst is. In een hoofdgebouw of aan/uitgebouwd bijgebouw mogen man-</p>	<p>3. -</p>

	telzorgwoningen worden gerealiseerd	
--	-------------------------------------	--

Ad 4 Bewoner Laanweg 30 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Tussen Laanweg 29 en 30 is een sloot ingetekend, die inmiddels gedempt is. Bewoner heeft vijver gegraven op eigen perceel	1. In het verleden liep tussen de Laanweg 29 en 30 een sloot. Er is geconstateerd dat deze sloot inmiddels is gedempt. Wij zullen de aangeduide sloot met de bestemming "Water" verwijderen van de verbeelding. De bestemming "Water" wordt gewijzigd in deels "Wonen" en deels "Agrarisch". Het is toegestaan op eigen perceel een vijver te graven	2. Sloot tussen Laanweg 29 en 30 van verbeelding verwijderen. De bestemming "Water" wijzigen in deels "Wonen" en deels "Agrarisch"
2. Achter Laanweg nr. 17 t/m nr 30 loopt een sloot op een afstand van ca 65 m1. De bestemming "Wonen" tot de sloot toepassen	2. Zie hierover het gemeentelijk commentaar genoemd in Ad 1.	2. Zie hierover het gemeentelijk commentaar genoemd in Ad 1

Ad 5. Bewoner Kerkmeerweg 8 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Bewoner verzoekt de agrarische woonbestemming te wijzigen in particuliere woonbestemming	1. Het perceel Kerkmeerweg 8 ligt in het buitengebied en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan Oudkarspel (dorp) en Koedijk. Het perceel Kerkmeerweg 8 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Uw reactie wordt dan ook niet behandeld	1. -

Ad 6 Bewoner Spoorstraat 137 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Bewoner van Spoorstraat 137 stelt dat bewoners Laanweg 1a en 1b hebben verzocht de bestemming Tuin-2 voor een deel te bestemmen als Wonen. Bewoner	1. Op basis van het bestemmingsplan is geen sprake van een vergelijkbare situatie met Laanweg 1a en 1b. In de bestaande situatie geldt voor het gehele perceel	1. -

<p>Spoorstraat 137 wil dat dit ook voor zijn perceel wordt toegepast</p>	<p>Laanweg 1a en 1b een woonbestemming zonder bouwvlak. Voor Spoorstraat 137 geldt dit niet. Daarnaast is geen sprake van aaneengesloten percelen grond. Immers de Laanweg en Spoorstraat worden onderbroken door het Kanaal. Daarnaast is gekeken naar de feitelijke, bestaande situatie van het perceel. De achter op het perceel gelegen grond van de Spoorstraat 137 is kadastraal aangeduid als grasland dat ook blijkt uit de luchtfoto. Daarom is gekozen om dit gedeelte van het perceel te bestemmen als "Tuin-2". Daarnaast is sprake is van een conserverend plan. Dit betekent dat we de feitelijke situatie één op één zullen overnemen</p>	
--	--	--

Ad 10. Gemachtigde namens bewoners Laanweg 39A Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Op 7.4.2010 is vergunning verstrekt voor een woonhuis aan de Laanweg 39a. Deze woning is gedeeltelijk buiten het bouwvlak getekend</p>	<p>1. In de huidige situatie is sprake van een woning met een naar achteren gelegen deel van de woning. Dit werd door ons in eerste instantie als bijgebouw gezien. Na heroverweging waarbij als uitgangspunt geldt de begripsomschrijving van hoofden bijgebouw, de toekomstige bestemming "Wonen" en de functie van het achter gelegen deel van de woning, wordt het achtergelegen deel ook als hoofdgebouw aangemerkt. De verbeelding wordt aangepast</p>	<p>1 Het bouwvlak Laanweg 39A Oudkarspel aanpassen</p>
<p>2. Verzoek bouw woningen aan de oostzijde van het naastgelegen perceel Laanweg 39</p>	<p>2. In de inspraakreactie geeft u aan dat naast de woning Laanweg 39A ruimte is om een aantal woningen te bouwen. In onze vergadering van 6 maart 2016 hebben wij besloten geen medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Conform de Provinciale Verordening ligt het perceel</p>	<p>2 -</p>

	<p>“buiten het bestaand bebouwd gebied”. Medewerking is alleen mogelijk indien door u nut en noodzaak wordt aangetoond. Dit betekent dat U moet aantonen dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Daarnaast vinden wij ook de stedenbouwkundige aspecten zoals de historische opbouw van het dorp Oudkarspel, het aanzien van het dorp en het open, groene karakter van het gebied een belangrijke rol spelen. Wij zullen dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken</p>	
--	--	--

Ad 11 Bewoner Dorpsstraat 900a Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Verzoek om woonbestemming voor de schuur aan de Dorpsstraat 900a te Oudkarspel</p>	<p>1. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen, in uw geval is dat één woning. De schuur wordt aangemerkt als bijgebouw behorende bij de woning Dorpsstraat 900. Hierin mag niet worden gewoond. In het verleden is tegen het bewonen van de schuur handhavend opgetreden. Voor één appartement is een gedoogbeschikking aan u afgegeven. Dit is een persoonlijke beschikking om in strijd met het huidige bestemmingsplan de schuur te bewonen. (zie uitspraak rechtbank Alkmaar) Wij zullen dit in het nieuwe bestemmingsplan voortzetten. Daarnaast is ons beleid gericht is op het tegengaan van bouwen van woningen in de tweede lijn. Wij zullen dan ook geen woonbestemming toekennen voor de schuur</p>	<p>2. -</p>

Ad 12 Bewoners Rietorchis 14 en 16 Zwanebloem 22 en 41, te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Als sluitstuk van de wijk Sint Maarten is voor deze wijk de keuze gemaakt uitsluitend vrije kavels aan de Zwanebloem toe te staan. Het toestaan van een 2/1 kapwoning verstoort het straatbeeld omdat in de straat alleen vrijstaande woningen aanwezig zijn.</p> <p>2. Door 2/1kap woningen toe te staan zou waardedaling kunnen ontstaan</p>	<p>1. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat 5 vrijstaande woningen aan de Zwanebloem mogen worden gebouwd. Binnen de planperiode van 10 jaar is slechts één woning gerealiseerd. Doordat in deze 10 jaar geen animo voor vrijstaande woningen was, hebben we gekeken naar andere mogelijkheden. Maatschappelijke inzichten kunnen tenslotte in de loop der jaren veranderen. Vanuit ruimtelijke optiek is variatie in vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen gewenst. Dit sluit aan op de variatie die erop dit moment al is en de steeds grotere verdichting richting het dorpslint. Stedenbouwkundig en landschappelijk sluit het plan aan op het oorspronkelijke idee van een aantrekkelijke- en gevarieerde bebouwing aan de Zwanebloem. Zij het dat de uitstraling een wat minder landelijk, maar dorpsker karakter krijgt. Met de realisatie van het appartementengebouw, was het landelijke idee al verlaten en is het voorstel juist passend in de huidige situatie.</p> <p>2. Reclamanten duiden op mogelijke planschade. Er kan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade worden ingediend als door deze ontwikkeling waardedaling van uw woning ontstaat. Bij beoordeling van planschade vindt vergelijking plaats, tussen bestaand en nieuw bestemmingsplan. Daarbij is sprake van een drempelwaarde. Planschade betreft daarom een toekomstig onzeker gebeurtenis.</p>	<p>1. –</p> <p>2. –</p>

<p>3. Het aantal toegestane woningen terug te brengen van 11 naar 7</p> <p>4. Door verhogen van de goothoogte kunnen huizen worden gebouwd die het beeld van de Zwanebloem en Lisdodde verstoren</p> <p>5. De nokhoogte voor de nieuwe woningen aan te passen naar bestaande vrijstaande woningen, nl 9 meter</p> <p>6. De verkoopbaarheid van de kavels wordt onvoldoende vergroot door concessies te doen aan de kavelgrootte.</p>	<p>Gezien de betrokken bestemmingen blijkt niet op voorhand dat sprake is van (excessieve) planschade.</p> <p>3. Wij hebben in onze vergadering van 1 juli 2014 ingestemd met deze ontwikkeling om de verkoopbaarheid van woningen te bevorderen</p> <p>4. Op basis van de huidige variatie aan woningbouw in het gebied Sint Maarten, waaronder het appartementengebouw en rijenwoningen aan het Fonteinkruid en de vrijstaande woningen, vinden wij de toegestane goot- en nokhoogte niet verstorend voor de omgeving. In ruimtelijke zin vinden wij een verhoging van goot- en nokhoogte dan ook passend in het totale stedenbouwkundige beeld</p> <p>5. Zie punt 4</p> <p>6. Reclamanten veronderstellen, maar onderbouwen niet</p>	<p>3. -</p> <p>4. -</p> <p>5. -</p> <p>6. -</p>
--	---	---

Ad 13 Bewoner Dorpsstraat 968 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Een GSM mast op het terrein van de zuurkoolfabriek wordt als zeer ongewenst beschouwd</p>	<p>1. In de toelichting van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is het gemeentelijk beleid weergegeven. Hierin is o.a. het vastgestelde Antennebeleid uit 2009 opgenomen, welk beleid niet meer ter discussie staat. In dit beleid zijn mogelijke locaties aangewezen voor GSM masten.</p>	<p>1. -</p>

	<p>Het plaatsen van een GSM mast is bij recht <u>niet</u> toegestaan. Bij een aanvraag voor het plaatsen van een GSM is er te allen tijde sprake van strijd met de regels van het bestemmingsplan. Indien wij uitvoering willen geven aan het Antennebeleid dient daarvoor een gedegen ruimtelijke afweging te worden gemaakt, waaronder de exacte locatie van de GSM. Hiertegen kan men in bezwaar en beroep. Voor het beleid geldt overigens dat sprake is van een collegebevoegdheid. Wij hoeven geen medewerking te verlenen maar wij kunnen onder voorwaarden medewerking verlenen</p>	
--	---	--

Ad 14 Eigenaar van Oeverzegge 7 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Graag per mail op de hoogte stellen wanneer het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk ter inzage wordt gelegd	1. Als belanghebbende wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld	1. -

Ad 15 Bewoner Ambachtsdijk 33 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De voortuin van de Ambachtsdijk 33 is als gemeentegroen aangegeven. Bewoner van Ambachtsdijk 33 geeft aan dat dit niet klopt. Deze grond is nl zijn eigendom	1. Het perceel kad.nr 2109 is in eigendom van bewoner Ambachtsdijk 33. De verbeelding zal worden aangepast	1. De verbeelding aanpassen van "Groen" naar de bestemming "Tuin" voor het perceel kad. nr. 2109

Ad 16 Gemachtigde namens bewoners Ambachtsdijk 57 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Er is zonder omgevingsvergunning en zonder dat bestemmingsplanbepalingen dit mogelijk maken een paardenbak,	1. Het perceel Ambachtsdijk 57 valt in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied en Koedijk", met de bestemming "Agra-	1. -

<p>lichtmast en een hekwerk gerealiseerd achter het perceel Ambachtsdijk 57</p>	<p>risch Gebied". Er is geen omgevingsvergunning verleend voor de paardenbak, lichtmast en hekwerk. Er is sprake van strijd met dit bestemmingsplan. Artikel 25 van het overgangsrecht bevat een ruimere omschrijving. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen legale en illegale gebruik van gronden, bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Uit de overgangsbepalingen kan worden opgemaakt dat de peildatum voor het gebruik van de paardenbak 18.09.2008 is, het tijdstip dat dit bestemmingsplan rechtskracht kreeg. In het nieuwe bestemmingsplan hebben wij de bestaande paardenbak, lichtmast en hekwerk gelegaliseerd. Wij vinden een paardenbak die aan de rand van het landelijk gebied waar veelal agrarische bedrijvigheid plaatsvindt geen bezwaar. In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk hebben wij dan ook een bouwvlak toegewezen</p>	
<p>2. In artikel 32.1 lid g is bepaald dat bestaande paardenbakken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "paardenbakken" mogen worden gerealiseerd. Aangezien bestaande paardenbakken reeds zijn gerealiseerd kan met een dergelijk algemeen gebruiksvoorschrift geen bouw en of gebruiksmogelijkheden worden geboden</p>	<p>2. Dit artikel regelt via aanduiding op de verbeelding de mogelijkheid van aanleg van een paardenbak. De voorschriften voor bouwen en gebruiken staan in artikel 32 lid 1 tot en met 4</p>	<p>3. -</p>
<p>3. De oppervlakteaanduiding lijkt te duiden op een uitbreidingsmogelijkheid omdat de afstand tot de woning niet 25 meter is maar 13m3 m. Ook de afstand van 50 meter tussen deze woning en de opslag van paardenmest wordt niet in acht genomen.</p>	<p>4. Er is geen sprake van een uitbreiding maar sprake van een bestaande situatie. De afstand van woning reclamant tot paardenbak is 15 m1. Voor de aanleg van een paardenbak gelden tegenwoordig minimale afstanden tot omliggende woningen (25 m1). Dit kan echter niet gelden voor de eerder aangelegde paardenbak. Eigenaar van de paardenbak is houder</p>	<p>3 -</p>

	<p>van (slechts) twee paarden. De afstand van 15 m1 vinden wij in ruimtelijke zin dan ook gerechtvaardigd. Tevens is door de toezichthouder geconstateerd dat geen mestopslag aanwezig is waardoor de afstand van 50 m niet relevant is. Ook mag door reclamant worden verondersteld dat gelet op de aankoop van zijn perceel met opstallen d.d. 15.2.2015 reclamant op de hoogte was van de aanwezige paardenbak.</p>	
<p>4. Gevraagd wordt waarom een deel van de Ambachtsdijk de bestemming "Wonen –D" krijgt en een deel de bestemming "Tuin-2". In het voorgaande bestemmingsplan sloot de bestemming aan bij de achtergelegen grond en was agrarisch. Die bestemming is voor het aangrenzende gebied nog steeds actueel zodat een zinvol gebruik nog altijd mogelijk is. De bestemming "Wonen" biedt extra mogelijkheden. Reclamanten hebben er belang bij dat uitzicht gehandhaafd blijft. Zij zien de bestemmingsregeling voor het perceel Ambachtsdijk 59 gehandhaafd blijft.</p>	<p>5. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de Ambachtsdijk de bestemming "Wonen". Op het gearceerde deel mogen bijgebouwen worden geplaatst. In de nieuwe systematiek die vanaf 2010 geldt is deze bestemming niet meer mogelijk. Een deel van de percelen aan de Ambachtsdijk ligt echter in het buitengebied en is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In het nieuwe plan hebben wij in ruimtelijke zin de landschappelijke lijn in een logische grens laten doorlopen. Uitgangspunt is de kadastrale <u>eigendoms-situatie</u>. Een koppeling van de percelen met dezelfde eigenaar vinden wij dan ook een logische keuze. Deels wordt aan de achtergelegen gronden de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak en/of de bestemming "Tuin-2" gegeven. Dit betekent sowieso dat op deze gronden bouwwerken niet zijn toegestaan om de openheid van het landelijk gebied te continueren</p>	4

Ad 17 Bewoners Dorpsstraat 738 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. In het bestemmingsplan lijkt het mogelijk dat de woning Dorpsstraat 740 kan wor-</p>	<p>1. Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is</p>	<p>1. Bouwvlak Dorpsstraat 740 aanpassen naar 13 meter</p>

<p>den uitgebreid tot de woning van bezwaarden Dorpsstraat 738. Dit heeft effect op de waarde van de woning van bezwaarden. Bij uitbreiding van de woning Dorpsstraat 740 kan de eigen woning van bezwaarden slecht onderhouden</p> <p>2. Het bouwvlak van bewoners dorpsstraat 738 heeft een breedte van 5 meter. Zij zien graag dat deze afmeting wordt verbreed naar 8 meter</p>	<p>dat vrijstaande woningen een bouwvlakdiepte krijgen van 15 m1. In dit geval verzet de lokale situatie zich tegen die maatvoering. Wij zijn van mening dat u, uw woning moet kunnen blijven onderhouden. Wij zullen dan ook de diepte van het bouwvlak van de woning Dorpsstraat 740 terugbrengen van 15 m1 naar 13 m1</p> <p>2. In het Onheffingenbeleid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor verbreding van een woning met drie meter (onder voorbehoud). Deze bevoegdheid wordt één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk</p>	<p>2. In artikel 35 van de regels zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van een zijwaartse verbreding van een hoofdgebouw</p>
---	---	--

Ad 18 Bewoner Ambachtsdijk 73 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. De bestemming "Wonen" wijzigen in de bestemming "Agrarisch". Mondelinge toezegging gehad dat een loods mocht worden gebouwd op de Ambachtsdijk 73</p>	<p>1. In het vigerende bestemmingsplan Oudkarspel heeft het perceel Ambachtsdijk 73 de bestemming "Wonen". Ook het hiervoor geldende bestemmingsplan verzet zich tegen het bouwen van een loods. Voor het nieuwe bestemmingsplan geldt dat sprake is van een conserverend plan. Dit betekent dat de feitelijke, bestaande situatie één op één wordt overgenomen. Het realiseren van een loods is in strijd met de bestemming "Wonen". Maar, indien bewoner de schriftelijke toezegging kan overleggen dat een loods mag worden gebouwd, zullen wij de bestemming wijzigen naar "Agrarisch". Vooralsnog zullen wij de bestemming niet aanpassen op de verbeelding</p>	<p>1. -</p>

Ad 19 Bewoners Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Op het perceel Ambachtsdijk 65 is de bestemming "Bedrijf" vervallen. Graag opnieuw op verbeelding zetten	1. In het vigerende bestemmingsplan Oudkarspel geldt voor het perceel Ambachtsdijk 65 "de bestemming Wonen" met de aanduiding B (bedrijf). Op het perceel rust de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding 'bedrijf'. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gaan wij uit van de bestaande, feitelijke situatie. U geeft aan gestopt te zijn met uw bedrijf aan de Ambachtsdijk 65. Om hinder zoals geluid, stank, verkeer uit de kernen te weren geldt als uitgangspunt dat nieuwe bedrijven zich vestigen op een bedrijventerrein. Wij vinden het dan ook gerechtvaardigd dat de functieaanduiding B (bedrijf) komt te vervallen.	1. –
2. Bespreekbaar is om de bedrijfsbestemming te laten vervallen indien het mogelijk is om perceel te splitsen voor de bouw van een (mantelzorg)woning door het slopen van de bestaande opstallen	2. De sloop van de (oude) schuren betekent een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Onder voorwaarden dat (alle) opstallen worden gesloopt willen wij door middel van een wijzigingsbevoegdheid meewerken aan het realiseren van een extra woning op het perceel naast Ambachtsdijk 65.	2. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het perceel naast Ambachtsdijk 65 voor de bouw van één vrijstaande woning. De regels voor "Wonen-V" zijn onverkort van toepassing

Ad 20 Reclamant p/a A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Op het perceel Dorpsstraat 796/798 ontbreekt de aanduiding 2 ¹ kap woning 2.	1. Er is inderdaad sprake van een 2 ¹ kap woning. Er is geen reden om de bestaande bouw ander te bestemmen	1. Op verbeelding W-D aangeven voor het perceel Dorpsstraat 796/798

Ad 21 Eigenaar A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzoek om in bedrijfspand aan de Spoorstraat 140 een bedrijfswoning te mogen bouwen	1. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Spoorstraat 140 de bestemming "Wonen" met de aanduiding "Bedrijf". In de bestaande situatie is sprake van één woning met aan de achterzijde een kinderopvang. In de regels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dit is één woning. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wij uitgaan van de bestaande, feitelijke situatie. Hierin past geen extra woning op dit perceel	1. -

Ad 22 Eigenaren Dorpsstraat 1000/1002 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het perceel Dorpsstraat 1000 en 1002 bestaat uit twee woningen. Er is slechts één woning ingetekend. Gevraagd wordt twee bouwvlakken op te nemen in het bestemmingsplan Oudkarspel. De smalle doorgang is inmiddels opgelost dmv grondruil	1. In ruimtelijke zin vinden wij de bouw van twee woningen op deze ruime kavel een gewenste ontwikkeling onder de voorwaarde dat het bestaande huis en de bestaande loods worden gesloopt en het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Zodra een afschrift van de notariële akte is ontvangen (grondruil ivm parkeren) zullen wij de procedure in gang zetten	1. Uitsluitend na tijdsgevoerde vervulling voorwaarde

Ad 23 Bewoner Ambachtsdijk 23 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Er ligt nu een bestemmingsplan waarbij het agrarisch gebied wordt omgezet naar	1. De gronden gelegen tussen de Westelijke Randweg, Kasteelstraat, Voorburggracht	1. -

<p>een woonbestemming, tussen de Westelijke Randweg, Ambachtsdijk, Kasteelstraat, Voorburggracht en Engelenburg. Het is onzinnig om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming wonen.</p>	<p>en Engelenburg houden de bestemming "Agrarisch" en zullen niet worden gewijzigd in de bestemming "Wonen" Er zijn echter (kleine) delen van de Ambachtsdijk die beter aansluiten bij het dorp Oudkarspel omdat deze bewoners geen agrarische bedrijfsactiviteiten uitoefenen in het landelijk gebied. Een deel van hun achtergelegen perceel ligt echter in het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk terwijl hun woonperceel in het bestemmingsplan Oudkarspel valt. Een koppeling van de percelen met dezelfde eigenaar vinden wij dan ook een logische keuze. Deels wordt aan de achtergelegen gronden de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak en/of de bestemming "Tuin-2" gegeven. Dit betekent sowieso dat op deze gronden bouwwerken niet zijn toegestaan om de openheid van het landelijk gebied te continueren</p>	
---	---	--

Ad 24 Bewoners Waterdrieblad 46 te oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Art. 22.2 bevat 3 subleden die gaan over het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Is deze specifieke regeling 'bijgebouwen-2' alleen geldig of is art. 22.2.b en 22.2.c ook van toepassing</p>	<p>1. Artikel 22.2 lid d is een extra bouwmogelijk indien deze grond is aangeduid met Sba-2(specifieke bouwaanduiding). Artikel 22.2 lid c is overeenkomstig van toepassing. Om mogelijke verwarring te voorkomen zullen we deze regeling aanscherpen</p>	<p>1. Aanscherpen van artikel 22.2 lid c en d.</p>
<p>2. Foutieve nummering, 22.2.d moet 22.2.e</p>	<p>2. In artikel 22 zijn de bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. De regels genoemd in 22.a tot en met 22.f zijn o.i. correct weergegeven</p>	<p>2 -</p>

<p>3. De grens tussen de bestemming “Wonen” en “Tuin” ligt op 3 meter achter de voorgevel. Waarom ligt die grens in bestemmingsplan Broek op Langedijk op 1 meter</p>	<p>3. Er gold vaststaand beleid dat dat bijbehorende bouwwerken 3 meter achter de voorgevel moeten worden geplaatst. In het bestemmingsplan Broek op Langedijk geldt ook als uitgangspunt dat bijbehorende bouwwerken 3 meter achter de voorgevel moet worden geplaatst. Dit beleid is één op één opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, dus ook voor Broek op Langedijk. Voor het overgrote deel van Broek op Langedijk is de bestemming “Wonen” drie meter achter de voorgevel gelegd. Een uitzondering geldt voor het voormalige woningbouwplan Mayersloot Voor een deel van deze wijk geldt een ‘apart regime’. Bij het ontwikkelen van deze wijk zijn andere maatvoeringen toegepast omdat sprake was van een ‘compacte wijk’.</p>	<p>3 -</p>
<p>4. In artikel 22.2 lid c wordt gesproken over bijbehorende bouwwerken en overkappingen op 1 meter achter de voorgevel. Hoe kan een artikel “Wonen” regels stellen over het artikel “Tuin”</p>	<p>4. Artikel 22.2 lid b is een algemene regel over bijbehorende bouwwerken en overkapping op een erf. Deze mogen 50% van het achtererfgebied beslaan. Van achtererfgebied is sprake als deze op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt (zie art 1, Besluit omgevingsrecht). In artikel 22.2 lid c is uitdrukkelijk aangegeven dat bijbehorende bouwwerken 3 m achter de voorgevel gebouwd moeten worden, in casu de bestemming “Wonen-V</p>	<p>4 -</p>
<p>5. Door de grens op 3 meter achter de voorgevel te leggen is een deel van onze entree wegbestemd omdat op de bestemming “Tuin” niet mag worden gebouwd</p>	<p>5. Op 16.12.1997 is bouwvergunning verleend voor een uitbouw met kozijn tbv deur naar garage. Dit wordt als bijbehorend bouwwerk gezien. De entree is niet wegbestemd omdat in de bestemming</p>	<p>5 -</p>

	<p>“tuin” een bijbehorend bouwwerk (aanbouw)gerealiseerd mag worden</p>	
<p>6. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 verwijderen. Voor bouwplannen groter dan 10.000 m2 en 40 cm diep verplichting tot een archeologisch onderzoek. Het perceel is niet > 500 m2 en dus nooit van toepassing</p>	<p>De opgenomen dubbelbestemmingen .Waarde Archeologie 1, 2 en 5. volgen uit het geldende beleid als opgenomen in de <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011</i> samen met de <i>Beleidskaart Archeologie</i>. Indien een concreet bouwplan wordt ingediend, kan het zo zijn dat op basis van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek moet worden verricht.</p> <p>Op grond van de <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk</i> is een bepaalde verwachtingswaarde geïnventariseerd. De verwachtingswaarde is doorvertaald in het bestemmingsplan. Op grond van de verwachtingswaarde, die qua diepte en oppervlakte zijn ingedeeld, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 1, 2 en 5. is de mogelijkheid opgenomen om af te zien van archeologisch onderzoek. Dit is beschreven in lid c van de bouwregels van de dubbelbestemmingen.</p> <p>Als er monumentale waarde wordt verwacht is er wettelijk zorgplicht bepaald. Op basis van de Monumentwet, voorheen Wet archeologische monumentenzorg, artikel 38 e.v. dient in een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk</i> biedt hiervoor de grondslag.</p>	<p>6 -</p>

Ad 25 Eigenaar Voorburggracht 489 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Wensen voor het perceel inwilligen, deze zijn: <u>Bouwvlak</u></p> <p>1. In het voorontwerp wordt vastgehouden aan een beperkt bouwvlak. De door ons gewenste percentage van 75% voor het gehele bedrijfsterrein wordt niet gehonoreerd</p>	<p>1. Het verhogen van het bebouwingspercentage naar 75% wordt als ongewenst beschouwd omdat het een 'open' gebied is waar de landschappelijke waarden de boventoon voeren. Uit oogpunt van stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is sprake van een harde grens tussen bebouwing en agrarisch landschap. De huidige begrenzing van de zuurkoolfabriek wordt omgeven door een groensingel, onderdeel van de kenmerkende rafelige achterkant van het lintdorp Oudkarspel. Dat is de reden waarom op het achterste deel van uw perceel geen bouwvlak is gelegd. Ook gezien het feit dat slechts 50% van het bestaande bouwvlak is bebouwd, vinden wij het niet realistisch om het bouwvlak te vergroten</p>	<p>1. -</p>
<p>2. <u>Milieucategorie</u> De zuurkoolfabriek heeft een milieucategorie van 3.2. Op de verbeelding is slechts bedrijven in de milieucategorie 3.1 toegestaan. Zij wensen voor het gehele perceel een milieucategorie 3.2. Wij zien inconsistentie in het slechts gedeeltelijk handhaven van milieucategorie 3.2 voor een deel van het achterterrein en impliciet voor haar huidige zuurkoolfabriek</p>	<p>2. In het vigerende- en nieuwe bestemmingsplan is binnen het bouwvlak de mogelijk gecreëerd gebouwen toe te staan in milieucategorie én een zuurkoolfabriek (zie aanduiding op verbeelding). Wij hanteren de VNG richtlijn welke als instrument dient voor een goede ruimtelijke onderbouwing. De milieufacturen zijn bedoeld om aan te geven welke ontwikkeling van bedrijven/activiteiten plaats kan vinden in relatie tot de bestaande woningen in de naaste omgeving (zg inwaartse zonering). Er wordt dus een beschermende bufferzone rondom de milieugevoelige functies gecreëerd. Wij zullen dan ook geen hogere milieucategorie van 3.2 toestaan</p>	<p>2 -</p>
<p>3. <u>Richtafstanden</u> Wij hebben verzocht af te zien van het</p>	<p>3. Voor het opnemen van milieufacturen hanteren wij de VNG richtafstanden voor</p>	<p>3 -</p>

<p>opnemen van milieucontouren op basis van richtafstanden (in het bijzonder milieucategorie 1 en 2 aan voorzijde van fabriek). Deze VNG richtafstanden zijn niet bedoeld voor bestaande ontwikkelingen maar voor nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Ook aanpassingen in bepaalde contouren vanwege de toekenning van een bedrijfsbestemming aan de bedrijfswoningen, die daarmee niet meer bepalend zijn voor de richtafstanden, is niet in het voorontwerp meegenomen</p>	<p>zowel de bestaande alsmede nieuwe situaties. Anders dan indiener aangeeft, dient ook rekening te worden gehouden met de omliggende milieugevoelige functies en niet alleen met nieuwe ontwikkelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen gronden gelegen binnen het bestemmingsplan passend te worden bestemd, rekening houdende met de omliggende omgeving.</p> <p>De woningen aan de Voorburggracht 483, 485, 487 en 493 hebben de bestemming "Wonen". Deze woningen zijn niet aan het bedrijf gelieerd. Indien kan worden aangetoond dat deze woningen een relatie hebben met het bedrijf zullen wij overwegen om de bestemming aan te passen</p>	
<p>4. <u>Bedrijfsbestemming bedrijfswoningen</u> Het verlenen van een bedrijfsbestemming aan de naburige bedrijfswoningen is door medewerking toegezegd mits eea formeel juridisch door een onafhankelijke partij wordt aangetoond. Voor de woning in Zuid-Scharwoude is deze wel ingewilligd zonder deze eis.</p>	<p>4. Zie ook punt 3. Uit onderzoek blijkt geen verzoek noch medewerking voor een extra bedrijfswoning bij de zuurkoolfabriek in Zuid-Scharwoude</p>	<p>4 -</p>
<p>5. <u>Belangen omwonenden</u> Planologisch kleven er geen bezwaren aan wensen van bezwaarde daar de belangen van omwonenden cq een mogelijkerwijs beoogde beeldkwaliteit daarmee niet te kort wordt gedaan. Er zijn bij een daadwerkelijke uitwerking van toekomstplannen door ons ruimschoots gelegenheden voor andere partijen om desgewenst daarover in te spreken</p>	<p>5. Wij gaan uit van de bestaande, feitelijke, planologische situatie. Deze is één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk. Anticiperen op mogelijke toekomstplannen is niet aan de orde omdat daartoe geen concrete plannen door u zijn ingediend</p>	<p>5 -</p>

<p>6. <u>Analogie met besluitvorming bestemmingsplan kramer Zuid-Scharwoude</u> Een nagenoeg identieke vraagstelling was aan de orde bij ons zusterbedrijf te Zuid-Scharwoude en die is door de gemeente gehonoreerd.</p> <p>7. <u>Historie</u> De partiele herziening van het bestemmingsplan Oudkarspel uit 2007/2008 heeft na een lange periode vol inspanningen onzerzijds de incorrecte en zeer ongewenste gevolgen voor ons bedrijf weggenomen</p> <p>8. <u>Verzoek</u> Wij zijn van mening dat onze voornoemde wensen omtrent milieucategorie, richtafstanden, bouwvlak en bedrijfswoningen terecht en toelaatbaar zijn. Wij verzoeken om een heroverweging van de verzoeken</p>	<p>6. Voor de fabriek in Zuid-Scharwoude hebben wij ook de daar bestaande feitelijke situatie overgenomen. Deze situatie wijkt af van de zuurkoolfabriek in Oudkarspel</p> <p>7. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen</p> <p>8. Zie punt 1 tot en met 7</p>	<p>6 -</p> <p>7 -</p>

Ad 26 Eigenaar perceel nabij de Noord 10/11 te Koedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Verzoek bouwen woning op perceel L90 te Koedijk (nabij de Noord 10/11)</p>	<p>1. Het beleid is gericht op het behoud van een halfopen bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande bebouwing in 1 bouwlaag met kap. Het open karakter van het gebied tussen de Achtergraft en het buitengebied draagt dan ook bij aan de beeldkwaliteit van dit gebied. De realisatie van een woning met bijgebouwen midden in het 'open gedeelte' van Koedijk zou deze beeldkwaliteit verstoren. Het bouwen van een woning vinden wij dan ook geen ruimtelijke, gewenste ontwikkeling</p>	<p>1.</p> <p>2. -</p>

Ad 27 Gemachtigde namens bewoners Laanweg 43A te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzoek herbestemmen perceel Laanweg 43 A van 'agrarisch' naar 'wonen voor de bouw van 2 geschakelde woningen	1. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering in het ruimtelijk beeld van deze hoeksituatie (sloop in slechte staat van schuren) Het perceel is ruim voldoende en er wordt minder teruggebouwd. Dit vinden wij een ruimtelijke gewenste ontwikkeling. Uit stedenbouwkundig oogpunt aansluiten bij de stedenbouwkundige korrelgrootte van de Laanweg. Wij vinden de herontwikkeling van één woning passend ipv twee woningen	1. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Laanweg 43A te Oudkarspel

Ad 28 Bewoners Ambachtsdijk 59 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Gevraagd is of de bestaande paardenbak op het perceel Ambachtsdijk 59 mag worden verplaatst naar zuidwestelijke hoek van voornoemd perceel	1. De bestaande paardenbak kan onder voorwaarden worden verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel Ambachtsdijk 59	1. –

Ad 29 Bewoners 't Veer 4a te Koedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzoek voor het realiseren van een woning na sloop van de bestaande schuur aan 't Veer te Koedijk	1. Doordat sprake is van een bestaande ontsluitingsweg 't Veer zou een nieuwe woning een kwaliteitsverbetering zijn t.o.v. de in verval zijnde schuur. Een nieuwe woning past binnen de bebouwingsstructuur van de ten noorden gelegen woningen aan de Achtergraft. Een woning vinden wij uit stedenbouwkundig oogpunt, ruimtelijk gewenst, behalve de door u gewenste diepte van het plan. Qua afmeting dient de	1. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen om de bouw van een woning onder voorwaarden mogelijk te maken

	beoogde woning te voldoen aan de regels die gelden voor "Wonen – Vrijstaand". Dit betekent een maximale bouwdiepte van 15 m1	
--	--	--