

# Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk



*gemeente* Langedijk

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

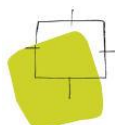
Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

29 januari 2019

Projectnummer 122.00.03.10.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschrijving van de bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Functionele karakteristiek	9
2.3	Ruimtelijke karakteristiek	10
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	14
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	15
3.2.3	Provinciale woonvisie (Goed wonen in Noord-Holland)	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie 2012-2030	19
3.3.2	Milieubeleidsplan 2009-2012	21
3.3.3	Groenstructuurplan Langedijk	22
3.3.4	Welstandsnota 2013	22
3.3.5	Stedenbouwkundige bepalingen	23
3.3.6	Langedijk, ondernemend samenleven	23
3.3.7	Detailhandelsstructuurvisie Langedijk	24
3.3.8	Bouwverordening/Bodem	25
3.3.9	Bedrijven en (milieu)hinder	25
3.3.10	Antennebeleid gemeente Langedijk 2009	25
3.3.11	Geldende bestemmingsplannen	25
3.3.12	Ontwikkelingsplaatsen	26
3.3.13	Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk	26
3.3.14	Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011	27
3.3.15	Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk	27
3.3.16	Horecabeleid	28
3.3.17	Woonvisie 2014-2030	29
3.3.18	Openluchtrecreatie in Langedijk	30
3.3.19	Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid	30
3.3.20	Regionaal actieprogramma regio Alkmaar	31
3.3.21	Facetbestemmingsplan bestemming 'Gemengd' Noord- en Zuid-Scharwoude	31

3.3.22	Paardenbakken in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk	32
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>35</b>
4.1	Waterhuishouding	35
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.3	Ecologie	39
4.4	Geluidhinder	40
4.5	Luchtkwaliteit	41
4.6	Externe veiligheid	42
4.7	Bodem	45
4.8	Bedrijven en (milieu)hinder	47
4.9	Relatie met M.E.R.	48
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Juridische vormgeving	49
5.3	Toelichting op de bestemmingen	52
5.3.1	Algemeen	52
5.3.2	Bestemmingen	56
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>62</b>
<b>7</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>65</b>

## **Bijlage**

# Inleiding



AANLEIDING

De gemeente Langedijk heeft het voornemen om voor de gronden binnen de dorpen in de gemeente nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. In de bestaande situatie gelden voor deze gronden verschillende bestemmingsplannen, waarin verschillende regels zijn opgenomen die niet op elkaar aansluiten. Daarbij is een deel van deze regels verouderd, mede gezien de nieuwe wet- en regelgeving en nieuw vastgesteld gemeentelijk beleid. Voor een deel van de dorpen is inmiddels al een bestemmingsplan opgesteld, maar voor het grondgebied van Oudkarspel en Koedijk nog niet. Het voorliggende bestemmingsplan betreft deze gebieden.

Vooruitlopend op de voorliggende herziening van de geldende bestemmingsplannen voor Oudkarspel en Koedijk, is voor het dorp Oudkarspel een beheersverordening opgesteld. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad op 9 september 2014 vastgesteld. De beheersverordening legt de planologisch-juridische regeling van het bestemmingsplan Oudkarspel en het bestemmingsplan Oudkarspel Partiële Herziening opnieuw vast. Met andere woorden; de vastgestelde beheersverordening maakt de planologisch bestaande gebruiksrechten en bouwrechten mogelijk. Voor de inwoners van Oudkarspel vindt in ruimtelijke zin geen wijziging plaats qua gebruiks- en bouw mogelijkheden van hun perceel.

Met het voorliggende bestemmingsplan is beoogd om een actueel bestemmingsplan op te stellen, waarin al het nieuwe (gemeentelijk) ruimtelijke beleid integraal is verwerkt.

Aan het nieuw op te stellen bestemmingsplan ligt de structuurvisie voor de gehele gemeente ten grondslag. Hierin wordt in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2030 aangegeven. De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld op 18 september 2012.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd 'beheerplan'. In een beheerplan worden in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks voortvloeien uit het nieuwe (gemeentelijk) ruimtelijke beleid worden wel mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Toch is in Oudkarspel een enkele ontwikkeling te voorzien. Deze ontwikkelingen worden op grond van het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor deze ontwikkelingen wijzigingsplannen opgesteld moeten worden. Het betreft een beperkt aantal ontwikkelingen die in het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is opgenomen.



## PLANGEBIED

Het plangebied van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk betreft in hoofdlijnen het stedelijk gebied van het dorp Oudkarspel en Koedijk. Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke delen die niet aan elkaar grenzen.

Het plangebied bestaat uit de bebouwing van de kern van Oudkarspel. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de N504. Aan de westzijde is de Westelijke Randweg de grens. Aan de noordzijde loopt het plangebied door tot en met de lintbebouwing aan de Ambachtsdijk. De oostgrens is meer divers en wordt deels gevormd door de Ringvaart en het Waardje, deels door de bebouwing aan de Dorpsstraat en omvat de bebouwing aan de Spoorstraat. In de figuur voor deze toelichting is het plangebied weergegeven. Het tweede gedeelte van het plangebied bestaat uit de bebouwing van Koedijk.

Voor de Laanweg en de Ambachtsdijk is gekozen om aan te sluiten op een logische perceelgrens, ten opzichte van het aangrenzende buitengebied. Gekeken is naar het feitelijke gebruik en inrichting van gronden alsook naar de betreffende eigendomssituatie van de gronden.

GELDENDE  
BESTEMMINGSPANNEN

Het bestemmingsplan is een (gedeeltelijke) herziening van de in tabel 1 opgenomen bestemmingsplannen.

Tabel 1: geldende bestemmingsplannen

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Beheersverordening Oudkarspel	9 september 2014	
Bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk	4 december 2007	22 juli 2008
Bestemmingsplan zes woningen aan de Nijverheidsstraat te Oudkarspel	22 december 2011	Nvt
Partiële herziening Bestemmingsplan Oudkarspel Dorpsstraat 705, Noord-Scharwoude	28 september 2010	Nvt
Bestemmingsplan Voorburggracht 341 in Oudkarspel	22 november 2011	Nvt
Wijzigingsplan Laanweg 39a Oudkarspel	26 januari 2010	Nvt

## LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de planologische randvoorwaarden uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor uitgevoerde onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Het laatste hoofdstuk betreft de economische uitvoerbaarheid.

# B e s c h r i j v i n g   v a n d e   b e s t a a n d e s i t u a t i e



## 2.1

### **Geschiedenis**

De geschiedenis van Oudkarspel gaat terug tot de 7e of 8e eeuw. Toen was er waarschijnlijk een eenvoudige nederzetting op gronden die iets hoger lagen dan de omgeving. Het dorp is daarmee het oudste dorp van Langedijk. In de 9e en 10e eeuw vond vanuit Oudkarspel veenontginning plaats, waarvoor oost-west gerichte sloten werden gegraven. Ten tijde van de zee-inbraken in de 10e tot en met de 12e eeuw raakte de omgeving van Oudkarspel ontvolkt, maar waarschijnlijk is Oudkarspel als kleine nederzetting blijven bestaan. In de loop van de 11e eeuw werd door inwoners van Vrone (Sint-Pancras) en Egmond de Langedijk aangelegd als bescherming tegen het water van de Heerhugowaard. Langs de relatief veilige dijk werden vissershutten en boerderijen gebouwd. Daarbij werd een strokenverkaveling toegepast: iedere kolonist kreeg een even breed stuk land, dat vanaf de dijk kon worden ontgonnen en waarvan de lengte soms wel, maar vaak ook niet was bepaald. Zo ontstonden zeer lange smalle kavels, gescheiden door sloten. Deze sloten hadden aanvankelijk voornamelijk een functie voor de afwatering; later werden ze ook als vaarweg benut. Op de meren in de omgeving vond visserij plaats.

Aan de dorpen Oudkarspel, Sint Pancras, Noord- en Zuid-Scharwoude werd in 1415 door Willem VI het stadsrecht verleend. Al in 1426 verloren de dorpen dit recht weer.

Oudkarspel is lange tijd bezit geweest van de graven van Egmond (1432-1632). De "Heerlijkheid Oudkarspel" werd ook daarna, tot 1869, bestuurd door een Heer, die tiendrechten hief over de opbrengsten van het land. Nabij de Nederlands-hervormde Kerk heeft een klein kasteel gestaan, met een "schoonen tuin" en een gevangenistoren. Dit landhuis, dat was gebouwd omstreeks 1640, is afgebroken in 1809.

In de 16e en 17e eeuw werden de meren in de omgeving van Oudkarspel drooggelegd en verloor de visserij als bestaansbron aan betekenis. Vanaf de 15e eeuw vond in de omgeving van de Langedijk in toenemende mate tuinbouw plaats, zij het dat tot het uitbreken van de veepest in de 18e eeuw veeteelt de belangrijkste bestaansbron bleef. Vanaf 1887 werden de tuinbouwproducten geveild in 's werelds eerste veiling in Broek op Langedijk.

De tuinbouw vond grotendeels plaats in het gebied aan de westkant van de Langedijk in de “vaarpolder” het Geestmerambacht. Deze polder was alleen per schuit bereikbaar. Doordat bagger uit de sloten als bemesting werd gebruikt, werden de sloten steeds breder en de kavels steeds smaller. De ruilverkaveling in de periode van 1968 tot 1979 maakte een eind aan de vaarpolder: met zand dat uit de huidige recreatieplas Geestmerambacht werd gewonnen, werden de sloten gedempt.

Behalve in de tuinbouw en de veeteelt vonden de inwoners van Oudkarspel vanaf 1900 in toenemende mate emplooi in de enkele grotere bedrijven die zich in Oudkarspel vestigden: zuurkoolfabriek Hart, verzekeringsmaatschappij De Noordhollandse van 1816 en houthandel Eecen.

Tot het begin van 20e eeuw vond het transport in en rond Oudkarspel voor een belangrijk deel over water plaats. De ontsluiting van Oudkarspel over de weg heeft lange tijd alleen in noord-zuidrichting plaatsgevonden. Wel was er vanaf 1880 een verbinding over het Kanaal Omval-Kolhorn en de Roskamsluis naar Heerhugowaard. In 1934 werd de huidige N504 aangelegd en kwam ook een snelle verbinding richting Koedijk tot stand.

De genoemde ruilverkaveling had ook in Oudkarspel zelf de nodige gevolgen. De Voorburggracht werd gedempt en over de gracht werd een weg aangelegd. De talrijke bruggen naar de huiskavels aan de westzijde van de Voorburggracht en de vooroorlogse uitbreidingen op enkele eilanden verdwenen. Door de aanleg van de weg over de Voorburggracht werd de smalle Dorpsstraat ontlast.

Na de Tweede Wereldoorlog werd Oudkarspel in westelijke richting uitgebreid, in de jaren '70 en '80 met Barnewiel, later met de nieuwbouwwijk Sint Maarten. De sportvelden van het dorp, die oorspronkelijk naast houthandel Eecen waren gesitueerd, werden verplaatst naar het gebied langs de N504, zodat de houthandel ruimte kreeg voor uitbreiding. Door deze ontwikkelingen is het hele gebied tussen Kasteelstraat en N504 nagenoeg ingevuld.

Door de geschetste ontwikkeling heeft Oudkarspel van oorsprong een lineaire structuur: een lange rij woningen en bedrijven langs een kronkelende dijk tussen twee waterlopen, waarover een groot deel van het transport plaatsvond: de Voorburggracht en de Achterburggracht. Aan de westkant vond voor 1900 op kleine schaal bebouwing van de eilanden plaats. De betreffende boerderijen, woningen en bedrijfjes waren met bruggen met de Dorpsstraat verbonden. In de periode 1900-1940 vond enige woningbouw plaats aan straten op de Voorburggracht grenzende eilanden, min of meer haaks op de Dorpsstraat: Nijverheidsstraat, Engelenburg, Kroonstraat en Liefdelaan. Aan de Kroonstraat ging het daarbij deels om tuinderswoningen en koolschuren. Bovendien kwam er bebouwing langs de Spoorstraat, de weg naar het voormalige station Noord-Scharwoude aan de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.

De woningbouw aan de westkant van het dorp werd pas mogelijk na de ruilverkaveling van de jaren '70. De Barnewiel is bij Oudkarspel het enige water dat overbleef van het "Rijk van de 1000 Eilanden". Daarnaast is de Achterburggracht als waterverbinding tussen Het Waartje en de Ringvaart grotendeels intact gebleven. In de woongebieden Barnewiel en Sint Maarten volgen de waterpartijen deels de oorspronkelijke loop van de sloten in het gebied.

## 2.2

### Functionele karakteristiek

In tabel 2 is een overzicht van het aantal inwoners van Oudkarspel, Koedijk en de gemeente Langedijk als geheel in de periode van 2003 tot en met 2013 opgenomen. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners in Koedijk ondanks enige fluctuaties in de tussentijd, in 2013 nog steeds even groot is als 10 jaar eerder. In Oudkarspel en de gemeente als geheel heeft wel een stijging van het bevolkingsaantal plaatsgevonden met respectievelijk 1,1% en 7,5 %.

BEVOLKING

Tabel 2. Aantal inwoners van Oudkarspel, Koedijk en de gemeente Langedijk

	2003	2008	2012	2013
Oudkarspel	3995	3935	4040	4040
Koedijk	245	250	225	245
Gemeente Langedijk	25005	26055	26990	26905

Bron: Langedijk in Cijfers, 2014

Een overzicht van het aantal woningen in de periode van 2003 tot en met 2012 (2013 is nog niet beschikbaar) in Oudkarspel, Koedijk en de gemeente Langedijk is opgenomen in tabel 3. Uit het overzicht blijkt dat het aantal woningen in Oudkarspel is toegenomen met 44 woningen, 3,1%.

WONEN

In Koedijk heeft in dezelfde periode een toename van 4 woningen, 4,8 % van de woningvoorraad plaatsgevonden. Voor de gemeente als geheel lag dit percentage op 14,4%, met 1334 woningen. Het aantal woningen in Oudkarspel en Koedijk is dus, in verhouding tot de gemeente, minder sterk toegenomen.

Tabel 3. Aantal woningen in Oudkarspel, Koedijk en de gemeente Langedijk

	2003	2008	2012
Oudkarspel	1410	1414	1454
Koedijk	84	85	88
Gemeente Langedijk	9290	9991	10624

Bron: Langedijk in Cijfers, 2014

Het gemiddelde aantal inwoners per woning in Oudkarspel bedroeg in 2012 gemiddeld 2,8 en voor Koedijk 2,6 en voor de gemeente als geheel 2,5.

In 2013 waren er 983 arbeidsplaatsen in Oudkarspel en 51 arbeidsplaatsen in Koedijk, respectievelijk 11% en 0,6% van het totaal aan arbeidsplaatsen in Langedijk. Het grootste deel van de bedrijven in Oudkarspel ligt aan de Dorps-

WERKEN

straat en de Spoorstraat. Daarnaast liggen er verspreid in de bebouwde kom van Oudkarspel een aantal bedrijven. Ook in het lint van Koedijk komen ook verspreid enige bedrijven voor.

MAATSCHAPPELIJKE  
VOORZIENINGEN

In het plangebied van Oudkarspel is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft de volgende instellingen:

- Sint Maartenschool, Voorburggracht 425.
- Basisschool Barnewiel, Lourens Bogtmanstraat 7.
- Allemanskerk, Dorpsstraat 878 erachter de algemene begraafplaats.
- Museum 't Regthuis, Dorpsstraat 861.
- Squash, tennis, ijs, en handbalvereniging, Oeverzegge 3.
- Voetbalvereniging DTS, Oeverzegge 5.

### 2.3

#### **Ruimtelijke karakteristiek**

In deze paragraaf is een korte omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van Oudkarspel en Koedijk opgenomen.

De dorpslinten van Oudkarspel en Koedijk hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde. In de structuurvisie is het centrale lint benoemd als belangrijkste structuurdrager. Het beleid ten aanzien van deze linten is dan ook met name gericht op het behoud en waar nodig verbeteren van de bestaande karakteristieken en ruimtelijke structuur.

Nagenoeg alle woningen in het dorp zijn als laagbouw uitgevoerd. In de oudere delen van het dorp gaat het daarbij grotendeels om vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap, in de nieuwgebouwde wijken om rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de Zaagmolenweg is een kleine woonwagenlocatie gesitueerd.

GEMEENTELIJKE MONU-  
MENTEN

In Oudkarspel en Koedijk staan verschillende, vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt, gemeentelijke monumenten. Dit betreffen de gebouwen op de volgende percelen:

OUDKARSPEL

- Dorpsstraat 769, 785, 846, 850, 866, 873, 882, 886, 917/919, 921, 923, 968, 988 en 991.
- Kerkmeerweg 20.
- Voorburggracht 449, 495/497.

Ook zijn in Oudkarspel en Koedijk verschillende overige, vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt, interessante gebouwen aanwezig. Dit zijn de karakteristieke gebouwen. Dit betreffen de gebouwen op de volgende percelen:

KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

- Ambachtsdijk 27 en 59/59a.
- Dorpsstraat 772, 733, 737, 739, 805, 820, 827, 828, 829, 868, 880, 881, 883, 890, 902, 903, 911, 915, 926, 957/959, 972, 980 en 1004.
- Kroonstraat 25.
- Liefdelaan 1.
- Spoorstraat 95.
- Voorburggracht 373, 439, 441, 451, 473, 479, 475/477, 491 en 495/497.

OUDKARSPEL

- Eiland de Noord 1.
- Kanaaldijk 8/9, 14, 18, 20, 55, 57, 64, 66, 67, 68, 69 en 70.

KOEDIJK

In Oudkarspel zijn, in aanvulling op de gemeentelijke monumenten en de karakteristieke panden, ook een tweetal rijksmonumenten aanwezig. Het betreft:

RIJKSMONUMENTEN

- De Nederlands Hervormde kerk (Allemanskerk), Dorpsstraat 878.
- Het Regthuisje, Dorpsstraat 861/863.



# R u i m t e l i j k b e l e i d s k a d e r

# 3

## 3.1

### **Rijksbeleid**

#### 3.1.1

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” vastgesteld. Hierin heeft het Rijk zijn visie op Nederland in 2040 uiteengezet.

Het beleid van het Rijk is in hoofdlijnen gericht op:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uitgangspunt van het beleid is het bieden van meer ruimte voor eigen beleid voor de ruimtelijke ordening aan provincies en gemeenten (in de regio). Hiermee heeft het Rijk de keuze gemaakt om zich te richten op een beperkt aantal rijksbelangen. Het waarborgen van deze belangen is een taak van het Rijk. Door het Rijk zijn dertien rijksbelangen onderscheiden. Buiten deze dertien rijksbelangen is er ruimte voor eigen beleid van provincies en gemeenten. De dertien rijksbelangen zijn:

- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;



- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Om de rijksbelangen te waarborgen is of wordt wet- en regelgeving vastgesteld. Het Rijk verwacht dat de rijksbelangen hiermee door provincie en gemeenten goed worden gewaarborgd.

### **3.1.2**

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn die rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte waarvoor het nodig is deze in wet- en regelgeving te verwerken, uitgewerkt in algemene regels.

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **3.2.1**

#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 1 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 1. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

### 3.2.2

#### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de eerste Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Deze verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

Op 1 maart 2017 is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de Provincie Noord-Holland in werking getreden. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Onderscheid wordt gemaakt in het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied.

Het bestaand stedelijk gebied is het geheel van bebouwd gebied met stedelijke functies en is aangewezen voor verdere verstedelijking. Voor dit bestem-

mingsplan voor het buitengebied is met name het beleidskader en de regelgeving met betrekking tot het landelijk gebied relevant. Het landelijk gebied betreft het gebied dat niet als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt. In het landelijk gebied bestaan slechts beperkte ontwikkelmogelijkheden voor stedelijke functies. Het landelijk gebied is primair bedoeld voor de functies ecologie, landbouw, water en (winningsvormen van duurzame) energie.

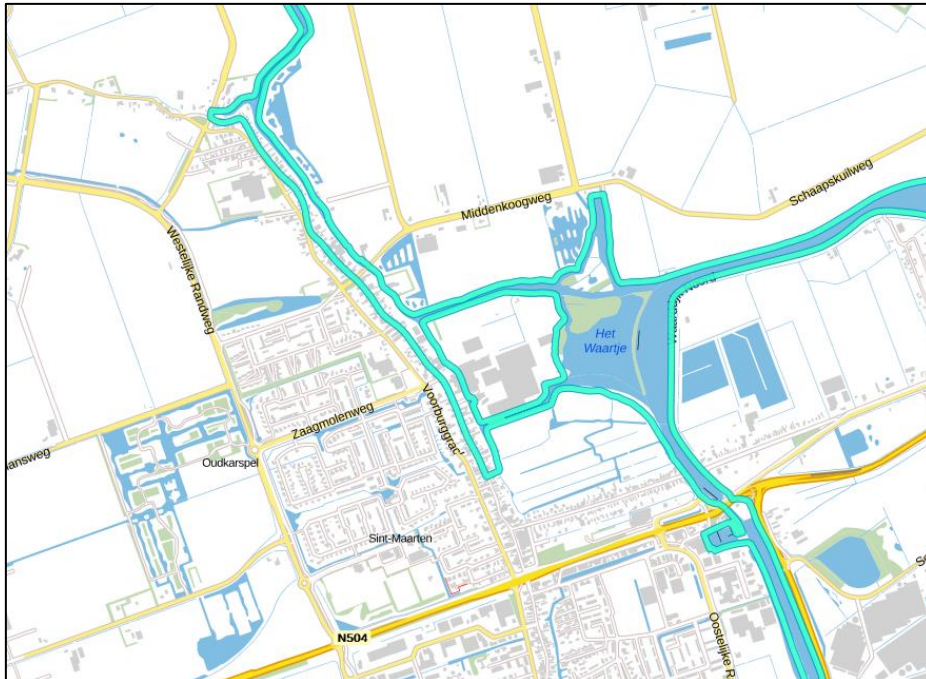
#### Wijzigingsbevoegdheden

In de vigerende bestemmingsplannen Oud-karspel, Buitengebied en Koedijk zijn de locaties Ambachtsdijk 65, Laanweg 43a, 't Veer 4a en de Noord 3a bestemd als "Wonen" zonder bouwvlak. Uitgangspunten bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is geweest dat belanghebbenden dezelfde rechten behielden. Dit betekent in de praktijk dat de planologische rechten worden gerespecteerd en deze zijn dus opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

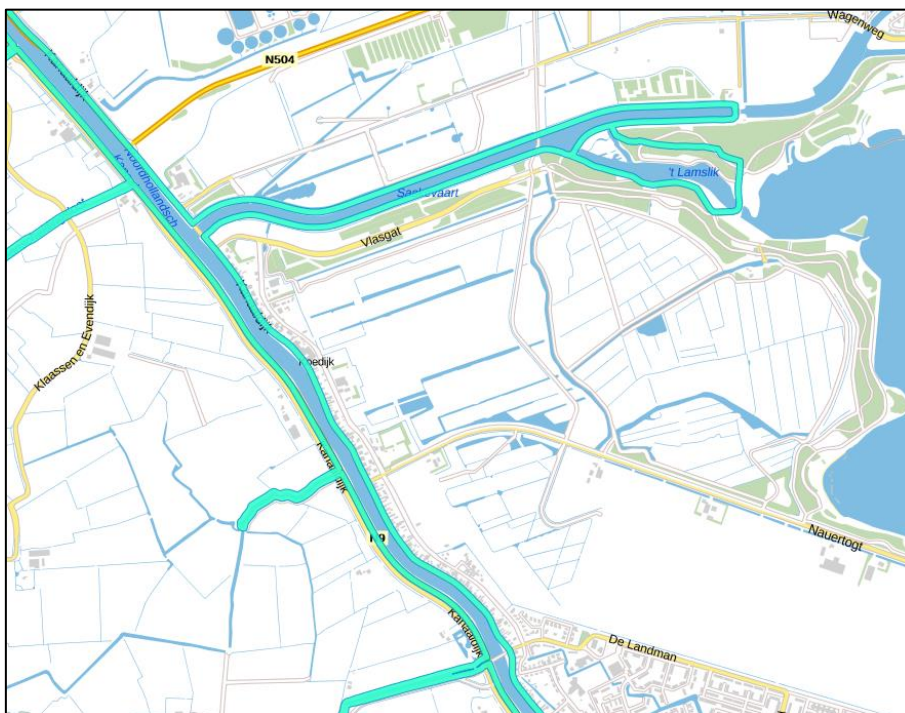
Op 28 februari 2017 is de gewijzigde Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) vastgesteld. De genoemde locaties zijn hieraan getoetst. In de nieuwe Prv is artikel 13 (aantonen nut en noodzaak) geschrapt. Hiervoor in de plaats verwijst de Prv naar de "Ladder" (art. 3.1.6 lid 2a) uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze vier locaties voldoen aan de criteria (conform het begrip) van het "bestaand stedelijk gebied" uit de Bro (art. 1.1.1 h). De genoemde locaties liggen in de lintbebouwing of aan de rand van een dorp. In de nieuwe Bro is tevens aangegeven dat regionale afstemming moet plaatsvinden. (Op 28.2.2017 is hiervoor de "Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkeling 2017" vastgesteld door de provincie). Regio-overleg vindt regelmatig plaats. In dit overleg was een afgevaardigde van de provincie aanwezig. De afgevaardigde heeft aangegeven op 1 mei 2017 dat voor deze kwestie geen regionale afstemming noodzakelijk is omdat het slechts om een enkele woning gaat. Een enkele woning is niet ladderplichtig. Op verzoek van de provincie is aangegeven dat tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden geen zienswijzen zijn ingediend. De genoemde locaties zijn niet in strijd met de nieuwe Prv. Er is nl. geen sprake van toename van woningen in het landelijk gebied. Deze beoogde woningen vallen allen "binnen het stedelijk gebied" omdat deze locaties voldoen aan de criteria van het "bestaand stedelijk gebied" uit de Bro.

In de verordening zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering is aangegeven op kaart 8 van de provinciale ruimtelijke verordening.



Figuur 2. Fragment van de kaart bij de verordening, regionale waterkering (blauw), Oudkarspel

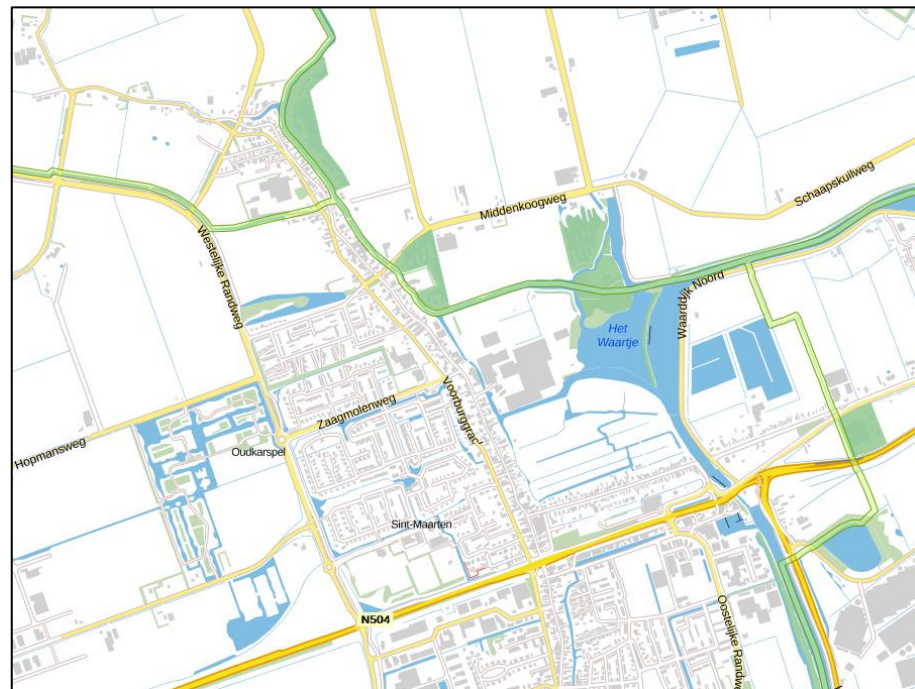


Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, regionale waterkering (blauw), Koedijk

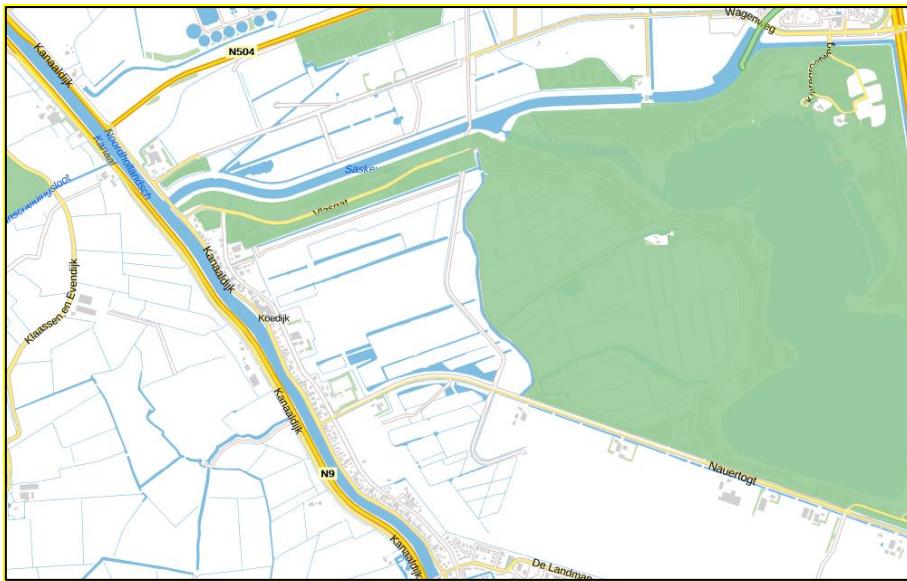
In artikel 30 van de verordening staat aangegeven: ‘Voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, zoals aangegeven op kaart 8 en de digitale verbeelding ervan, voorziet het bestemmingsplan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden

bestemmingen en regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een vrijwaringzone aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Deze lokaal benodigde vrijwaringzones worden overgenomen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In het plangebied Oudkarspel is tevens een natuurverbinding gelegen. Deze natuurverbinding is aangegeven op kaart 4 van de provinciale ruimtelijke verordening.



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, natuurverbinding in groen, Oudkarspel



Figuur 5. Fragment van de kaart bij de verordening natuurverbinding en Natuurnetwerk Nederland, Koedijk

In artikel 19 van de verordening staat aangegeven dat voor de gronden aangeduid op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan, als Natuurnetwerk Nederland en als natuurverbindingen, onder andere geldt dat, een bestemmingsplan geen bestemmingen of regels mag bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en natuurverbindingen significant aantasten.

### 3.2.3

#### **Provinciale woonvisie (Goed wonen in Noord-Holland)**

De provinciale woonvisie is vastgesteld op 27 september 2010. De provincie streeft naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Dit betekent dat Noord-Hollanders meer dan nu kunnen wonen in het soort woning op die specifieke locatie die zij voor ogen hebben. De provincie wil deze doelstelling gaan bereiken onder andere door samen met de regio's regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. De provinciale woonvisie vormt het kader waarbinnen de RAP's worden ontwikkeld.

### 3.3

#### **Gemeentelijk beleid**

#### 3.3.1

##### **Structuurvisie 2012-2030**

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 - 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

### Voorstellen voor de toekomst

WONEN	Langedijk bezit nu een relatief groot aantal eengezinswoningen. Onder invloed van vergrijzing en ontgroening wordt een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht en tegelijk een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. De grotere groep ouderen zal deels bestaan uit vitale ouderen en deels uit ouderen met een zorgbehoefte en zorgvraag.
OPGAVEN	De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen.
UITVOERING	Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.
WERKEN	Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.
VOORZIENINGEN	<p>Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel wordt verwezen naar de Detailhandelsvisie.</li><li>- In Langedijk is er ook in de toekomst geen plaats voor grootschalige bovenlokale horeca in de vorm van discotheken en uitgaansconcentraties. Wel blijven er mogelijkheden voor versterking en vernieuwing van de huidige horeca in de lintstructuren waarvan Dorpsstraat.</li><li>- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden.</li><li>- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk.</li></ul>

In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen.

Wat betreft de voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk' door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen wanneer mogelijk winkels, musea en dergelijke voorzieningen uit te breiden. In de

bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

### 3.3.2

#### **Milieubeleidsplan 2009-2012**

Het milieubeleidsplan geeft inzicht in hetgeen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de komende planperiode mogen verwachten en beschrijft zowel de gemeentelijke ambitie als de wijze waarop de gemeente deze ambitie wil realiseren. Hiertoe zijn voor alle belangrijke milieuthema's doelen en activiteiten benoemd. Het milieubeleidsplan bundelt alle ambities op het gebied van milieu. Zij bestaat deels uit nieuw beleid en deels geeft zij een overzicht van (actueel) bestaand beleid.

Bij nieuwbouw van woningen zijn met betrekking tot duurzaam bouwen strikt genomen alleen de eisen uit het Bouwbesluit wettelijk afdwingbaar. De gemeente kan echter in haar Programma van Eisen (PvE) aanvullende eisen opnemen en stimuleert energiezuinig (ver)bouwen van woningen door:

- voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen;
- voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 6,9 op alle GPR-modules;
- voor nieuwbouwprojecten met meer dan 200 woningen uit te gaan van een energieprestatie op locatie (EPL) van 7,5;
- energieprestatie-afspraken te (blijven) maken met de woningbouwcorporaties;
- bovenstaande punten te koppelen aan het intensiveren van toetsing en toezicht op energieaspecten;
- bij bestaande bouw energiezuinig verbouwen en de toepassing van duurzame energie bij bewoners te stimuleren.

De gemeente Langedijk stimuleert energiezuinig (ver)bouwen van utiliteitsgebouwen door:

- voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen;
- voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 7 op alle GPR-modules;
- bovenstaande punten te koppelen aan het intensiveren van toetsing en toezicht op energieaspecten.

Om deze doelstelling te bereiken zal worden gewerkt met de duurzaam bouwen methodiek GPR Gebouw. De lijst met duurzaamheidseisen nieuwbouw utiliteitsgebouwen zal worden herzien.



### 3.3.3

#### **Groenstructuurplan Langedijk**

In het Groenstructuurplan Langedijk heeft de gemeente haar beleid voor het behoud en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het uitgangspunt van dit beleid is een visie op het belangrijke groen in de gemeente.

Het water, de kleine schaal van de dorpen op en langs de Langedijk en het (publieke) groen zijn karakteristiek voor de gemeente Langedijk. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het water en het groen. In de bij de voorliggende toelichting opgenomen bijlage 1 wordt inzicht verkregen in de groene omgeving van Oudkarspel.

Voor het aanwijzen van structuurgroen worden de volgende richtlijnen gehanteerd.

Indien sprake is van:

- groen dat de wegenstructuur ondersteunt;
- groen dat de waterstructuur ondersteunt;
- groen dat in een zichtlijn ligt;
- groen dat ter afscherming/aankleding van parkeerplaatsen, schuttingen en speelplaatsen dient;
- groen dat onderdeel uitmaakt van de ecologische structuur, worden de betreffende onderdelen bestemd voor 'Groen'.

Ter zijde wordt opgemerkt dat deze gronden in beginsel niet voor verkoop in aanmerking komen.

### 3.3.4

#### **Welstandsnota 2013**

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen. In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden als ook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Voor wat betreft het inhoudelijke beleid wordt naar de Welstandsnota verwezen. De karakteristieke panden binnen het plangebied zijn in paragraaf 2.3 reeds aan de orde gekomen.

### 3.3.5

#### **Stedenbouwkundige bepalingen**

Op 29 november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen, uiteraard voor zover de gemeente hiertoe aanleiding ziet. In beginsel geldt een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat kan dus al (ruim) eerder dan 1 juli 2018 het geval zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling ten aanzien van het parkeren en laad- en losmogelijkheden. Verwezen wordt naar artikel 35, lid 35.3 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Er wordt getoetst aan het beleid van toepassing verwoord in het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 zoals vastgesteld op 13 december 2016.

### 3.3.6

#### **Langedijk, ondernemend samenleven**

Op 13 mei 2008 is door de gemeenteraad de visie Langedijk, ondernemend samenleven vastgesteld. De raad heeft in haar vergadering van 17 december 2013 de gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid-Scharwoude vastgesteld. In de gebiedsvisie is de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

In de visie merkt de gemeente op dat haar beleid voor het wonen is gericht op het behouden van Langedijk als een uitstekende woonomgeving. Belangrijk hierin is het karakter van Langedijk als landelijke gemeente met onder andere de daarbij behorende schaal.

Het beleid van de gemeente Langedijk is gericht op het ontwikkelen van de gemeente en daarbij de belangrijke waarden van de gemeente te behouden. Dit betekent dat het dorpse karakter behouden moet blijven. Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Het bouwen van voldoende woningen voor jongeren is noodzakelijk om jongeren in Langedijk te behouden. Ook moeten er in de gemeente voldoende voorzieningen voor jongeren zijn.

Het beleid voor het werken van de gemeente is gericht op het bevorderen van de bedrijvigheid. Om de bedrijvigheid een plaats te bieden in het middelpunt van de gemeente kunnen bedrijven van een kleine schaal mogelijk langs de belangrijkste wegen in de gemeente gevestigd worden. Ook door het bieden van

ruimte voor bedrijvigheid in de nieuwe delen van de gemeente en door het samenvoegen van woon- en werkruimte wordt lokale bedrijvigheid bevorderd.

Het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie (en toerisme), zoals het aanleggen van fiets- en wandelpaden, aanlegplaatsen voor vaartuigen en dergelijke kan de woonomgeving van Langedijk versterken. Het beleid is er echter uitdrukkelijk niet op gericht om een grote toeristische gemeente te worden. Ook het vestigen van Bed & Breakfast en andere dergelijke bedrijven en voorzieningen kunnen de mogelijkheden voor recreatie en toerisme bevorderen.

De cultuurhistorie van de gemeente is een belangrijk onderdeel van het karakter. Het streven is gericht op het behouden van eigen karakter van de verschillende dorpen in de gemeente. Ook door het aanwezige water en de natuur in Langedijk is de gemeente een uitstekende woonomgeving.

### **3.3.7**

#### **Detailhandelsstructuurvisie Langedijk**

Op 12 juli 2011 is door de gemeenteraad de nota Visie op de detailhandelsstructuur gedeeltelijk vastgesteld. Hierin is een visie op de detailhandelsstructuur in de gemeente uiteengezet. Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente.

Het uitgangspunt van de visie is het ontwikkelen van gebieden met detailhandelsvoorzieningen die goed ontsloten zijn, blijvend voorzieningen bieden voor de (inwoners van de) gemeente en een sterk zogenoemd ondernemersklimaat biedt voor ondernemers.

Door de ontwikkeling van de dorpen is een groot gebied met detailhandelsvoorzieningen in het lint ontstaan waarin verspreid voorzieningen zijn gevestigd. De voorzieningen versterken het levendige karakter van de verschillende dorpen. Het gebied in het lint is echter ook een probleem. Er zijn geen duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen waardoor de voorzieningen toch enigszins verspreid in het lint zijn gevestigd en de voorzieningen elkaar maar beperkt versterken. Om sterke gebieden te behouden zet de gemeente in de visie in op duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen.

De centrumgebieden van de plaatsen Oudkarspel, Sint-Pancras, Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk hebben met name een dorpsverzorgende functie. Het aanbod richt zich vooral op de dagelijkse artikelensector, met een moderne supermarkt als trekker. Aanvulling dient te worden gezocht in andere publiekgerichte voorzieningen zoals een bankfiliaal of een kinderdagverblijf.

### 3.3.8

#### **Bouwverordening/Bodem**

Op 7 februari 2012 is door de gemeenteraad de Bouwverordening vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. In paragraaf 4.7 zijn de regels op grond van de Bouwverordening verder uitgewerkt.

### 3.3.9

#### **Bedrijven en (milieu)hinder**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk om (milieu)hinder te voorkomen. Het beleid hiervoor is verder in paragraaf 4.8 uitgewerkt.

### 3.3.10

#### **Antennebeleid gemeente Langedijk 2009**

In de nota Antennebeleid gemeente Langedijk 2009 heeft de gemeente haar beleid voor het plaatsen van antennes uiteengezet.

In de nota zijn voor het plaatsen van antennes verschillende bepalingen opgenomen. Hierbij zijn het stedelijk gebied en het landelijk gebied onderscheiden.

De gemeente merkt in de nota op dat het niet wenselijk is om antennes in stedelijke (woon)gebieden te plaatsen. Van operators wordt verwacht dat zij mogelijkheden zoeken bij sportgebieden, langs de randen van industriegebieden en langs knooppunten van infrastructuur. Wanneer er mogelijkheden zijn om antennes te plaatsen waarvoor de gemeente geen vergunning hoeft te verlenen zoals op hoogspanningsmasten, lichtmasten of andere hoge bouwwerken en gebouwen, moeten operators gebruik maken van deze mogelijkheden.

STEDELIJK GEBIED

In de nota zijn in of in de omgeving van het plangebied verschillende plaatsen aangewezen waar het plaatsen van antennes is toegestaan. In Oudkarspel en Koedijk zijn dit:

- Oeverzegge (sportpark)
- Bedrijventerrein Zuurkoolfabriek Voorburggracht 489
- Omgeving Achtergraft/Vlasgat

### 3.3.11

#### **Geldende bestemmingsplannen**

In hoofdstuk 1, tabel 1 is een overzicht opgenomen van de voor de gronden in het plangebied geldende beheersverordening en bestemmingsplannen opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan is een (gedeeltelijke) herziening van deze ruimtelijke plannen.

### 3.3.12

#### **Ontwikkelingsplaatsen**

In Oudkarspel is een enkele ontwikkeling te voorzien. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt worden, worden concreet voorzienbare ontwikkelingen op grond van het wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor deze ontwikkelingen wijzigingsplannen opgesteld moeten worden. Hiervoor zijn in het voorliggende bestemmingsplan wijzigingsmogelijkheden opgenomen. De locaties waarop een ontwikkeling plaats kan vinden zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Per locatie is in de regels, artikel 34, aangegeven welke ontwikkeling concreet mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De locaties zijn aangegeven door middel van een “wetgevingzone - wijzigingsgebied”.

### 3.3.13

#### **Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk**

De noodzaak om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, is in het algemeen groter naarmate een bestemmingsplan ouder is. Een wat ouder bestemmingsplan sluit niet altijd meer aan op bestaande ruimtelijke inzichten en/of maatschappelijke ontwikkelingen, met name als het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 2° van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd verklaard om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen in bij algemene maatregel van bestuur aan gegeven gevallen (buitenplanse afwijking). Het gaat hierbij om de zogenaamde planologische kruimelgevallen.

In artikel 4 van de Bijlage II van het Bor is een uitputtende lijst opgenomen met situaties waarin deze afwijkingsbevoegdheid toegepast kan worden. Deze lijst is inhoudelijk grotendeels gelijk aan de gevallen genoemd in artikel 4.1.1 van het oude Besluit ruimtelijke ordening waarvoor krachtens artikel 3.23 Wro ontheffing van het bestemmingsplan kon worden verleend (de “kruimellijst”). De inwerkingtreding van de Wabo brengt op dit onderdeel dus geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee.

De in het afwijkingenbeleid opgenomen beleidsregels vormen een overkoepelend beleidskader voor de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 2° Wabo. Verder dienen de in het ontheffingenbeleid opgenomen ruimtelijke beleidsregels ook als bouwstenen of richtlijnen voor de (toekomstige) herzieningen van de bestemmingsplannen. Dat wil zeggen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden waarvoor volgens het ontheffingenbeleid van de geldende bestemmingsplannen kan worden afgeweken, (zoveel mogelijk bij recht) in de regels van de nieuwe bestemmingsplannen zullen

worden opgenomen. Van een actueel bestemmingsplan mag worden verwacht dat het de actuele planologische inzichten bevat.

#### **3.3.14**

### **Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011**

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn. In paragraaf 4.2 is het beleid op grond van de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 verder uitgewerkt.

#### **3.3.15**

### **Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk**

Diverse ontwikkelingen vinden plaats in het lint van Langedijk. Gevraagd en ongevraagd gebeurt er van alles. Deze dynamiek is inherent aan dit oudste gedeelte van de gemeente Langedijk. In vroegere tijden vormde de lange dijk al het langgerekte dorpshart van de dorpen Oudkarspel, Noord- en Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk en Sint Pancras.

De laatste jaren wordt de gemeente steeds vaker geconfronteerd met aanvragen voor recreatieve (mede)bewoningen van hoofdgebouwen, het gebruik van bijgebouwen voor diverse doeleinden en het gebruik van (onder andere) bedrijfsgebouwen als woning. Gebleken is dat er geen eensluidende visie was op dit soort ontwikkelingen in het lint. De gemeente heeft daarom de visie Wonen langs de Lange Dijk opgesteld. De visie, die op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, moet richting geven aan de gewenste ontwikkelingen in het lint en vormt een basis voor de bestemmingsplannen voor de verschillende dorpen.

Wat betreft de ruimtelijke mogelijkheden worden vijf ontwikkelingen onderscheiden:

1. Wonen in de tweede lijn. Het wonen in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen wordt in Het Lint mogelijk gemaakt.
2. Verhuren van kamers in hoofd- en bijgebouwen. Het verhuren van kamers in hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen wordt - onder voorwaarde - mogelijk gemaakt. De voorwaarde is dat het verhuren van kamers ondergeschikt moet zijn aan het wonen.
3. Splitsen van hoofdgebouwen voor twee huishoudens. Het splitsen van hoofdgebouwen voor twee huishoudens wordt - onder voorwaarden - mogelijk gemaakt. De voorwaarden zijn:
  - er vindt geen aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld;

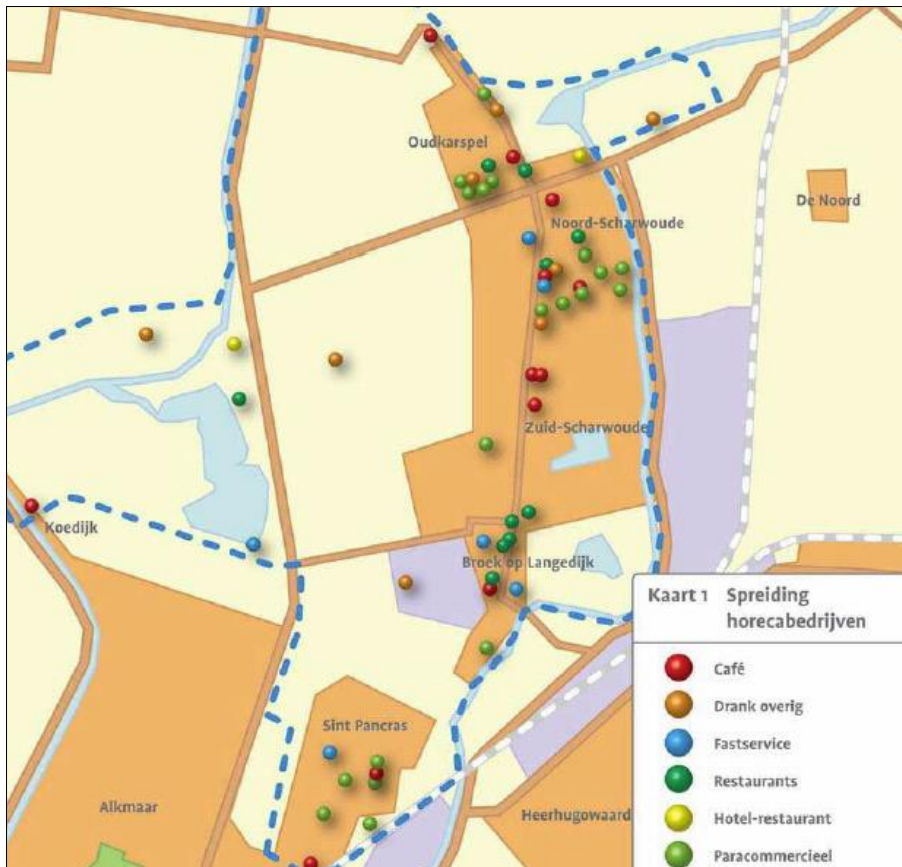
- er vindt geen toename van de parkeerdruk plaats (met andere woorden: op het eigen perceel is voldoende ruimte voor parkeren).
- 4. Hoofd- en bijgebouwen als recreatiewoning. Het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen als recreatiewoning wordt in het Lint mogelijk gemaakt.
- 5. Functiewijziging van bedrijfsgebouwen naar woningen. Het wijzigen van de functie van niet-woonfuncties wordt mogelijk gemaakt.

### **3.3.16**

#### **Horecabeleid**

Op 3 april 2012 is door de gemeenteraad het Horecabeleid 2012 vastgesteld. De aanwezigheid van een veelzijdig en goed functionerende horeca levert een belangrijke bijdrage aan de lokale gemeenschap. De horeca is namelijk een belangrijke producent van sociale samenhang en de openbare ruimte en vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van andere bedrijven waaronder detailhandel. De horeca als geheel kent een grote diversiteit van hotels, restaurants, cafés, lunchrooms, discotheken, bioscopen, cateraars et cetera. In de afgelopen jaren gold er in Langedijk een horecastop. Nieuwvestiging en/of uitbreidingen kunnen niet of nauwelijks plaatsvinden. De huidige horeca in Langedijk is bescheiden van omvang en merendeels kleinschalig van karakter. Verspreid over de zes dorpen van Langedijk is er een divers aanbod van horeca in de vorm van cafés, restaurants en snackbars. In Langedijk zijn op dit moment geen grote discotheken, geen uitgaanscentrum met horecaconcentratie en geen grootschalige hotels en restaurants. Uitgaansgelegenheden zijn er volop en op korte afstand in de buurgemeenten Alkmaar en Heerhugowaard en in het wat verder gelegen Bergen en Schagen.

De bestaande horeca (collectief en individueel) krijgt met de horecavisie duidelijkheid over haar ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden om de bestaande horeca in Langedijk in haar huidige vorm te continueren blijven onaangetast. Nieuwvestiging van horeca en uitbreiding van bestaande horeca zal getoetst worden aan de horecavisie. Daarbij zal iedere keer weer de vraag zijn of de nieuwe ontwikkeling "past" in de horecavisie en of die nieuwe ontwikkeling een versterking dan wel een verzwakking betekent van wat naar de toekomst toe wordt beoogd met de horeca in Langedijk.



Figuur 6. Kaartje detailhandelsstructuurvisie

### 3.3.17

#### Woonvisie 2014-2030

Door de gemeenteraad is op 7 oktober 2014 de Woonvisie 2014-20130 vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- extra aandacht voor het realiseren van huisvesting voor mensen met een laag inkomen, starters en senioren;
- het langer zelfstandig (willen) wonen; waarbij kan worden gedacht aan het 'opplussen' van de bestaande woningvoorraad ten behoeve van levensloopbestendig wonen, mantelzorgwonen;
- minimaal 30% aan betaalbare woningen realiseren;
- positieve grondhouding ten behoeve van CPO initiatieven;
- het bouwen op bouwgrond in erfpacht;
- energiebesparing in de woningbouw.



### 3.3.18

#### **Openluchtrecreatie in Langedijk**

In de nota Openluchtrecreatie in Langedijk heeft de gemeente haar beleid voor recreatie en toerisme uiteengezet. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van een visie, het opstellen van doelstellingen en het bieden van voorwaarden. Ook heeft de gemeente in de nota (een aanpassing van) haar beleid voor kamperen uiteengezet.

In de nota merkt de gemeente op dat zij in haar beleid voor recreatie en toerisme in de eerste plaats inzet op het bieden van mogelijkheden voor (openlucht)recreatie voor de eigen inwoners en de inwoners van de regio. Dit betekent niet dat er in de gemeente geen mogelijkheden zijn voor toerisme. Belangrijke waarde voor het aanbod van voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is de kleine schaal van de gemeente. Door de aanwezige natuurwaarden in de gemeente is het niet mogelijk om de ruimte in de gemeente op grote schaal voor recreatie en toerisme te gebruiken.

Uitgangspunten van het beleid zijn onder andere:

- Het behouden van de bestaande voorzieningen voor recreatie.
- Private initiatieven worden, onder de voorwaarde dat deze passen binnen de door de gemeenteraad opgestelde doelstellingen, in beginsel welwillend behandeld.
- Het versterken van de functie voor de recreatie en het toerisme van het historische lint.

Wat betreft het kamperen zijn er in de achterliggende periode ontwikkelingen geweest waardoor een aanpassing van onderdelen van het beleid voor kamperen van de gemeente noodzakelijk was.

Kleinschalig kamperen is, met uitzondering van enkele gebieden, uitsluitend toegestaan bij agrarische bedrijven en/of voormalige agrarische bedrijven. Het vrij kamperen tijdens een korte periode buiten de kampeerterreinen wordt in beginsel niet toegestaan.

### 3.3.19

#### **Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid**

In de Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid heeft de gemeente haar beleid voor de ontwikkeling van voldoende goed vaarwater in de gemeente uiteengezet. Het beleid is onder andere gericht op het versterken van de woonomgeving en het vergroten van de bekendheid van de bijzondere cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit door het gebruik van het aanwezige vaarwater te verbeteren en oude vaarwegen en -routes te herstellen.

Het streven van de gemeente is hierbij onder andere gericht op het versterken van de binding met de regio waardoor ook de inwoners van gemeenten in de

regio gebruik kunnen maken van de vaarwegen in het poldergebied en waardoor er verschillende vaarroutes worden ontwikkeld. Dit door:

- het bieden van goede voorzieningen voor de toeristische vaarder met betrekking tot de ligplaats en het vergroten van de bekendheid van bijzonder cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en bevaarbaarheid van het poldergebied voor vooral de recreatiemogelijkheden van de inwoners van de gemeente en de gemeenten in de regio voor boten met een doorvaarthoogte van ten hoogste 1,55 m;
- het verbeteren van de inrichting van het polder(vaar)gebied;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de bevaarbaarheid in overweging te nemen.

### **3.3.20**

#### **Regionaal actieprogramma regio Alkmaar**

In de regionale actieprogramma's staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan. In de RAP's staan onder andere afspraken over:

- het aantal te bouwen woningen per gemeente;
- het aandeel te bouwen betaalbare woningen;
- het aandeel te bouwen nulredenwoningen;
- voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid.

### **3.3.21**

#### **Facetbestemmingsplan bestemming 'Gemengd' Noord- en Zuid-Scharwoude**

Het facetbestemmingsplan bestemming 'Gemengd' is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 januari 2015. Het facetplan ziet in beginsel op de bestemming 'Gemengd' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. De aanpassingen van de regels, die volgen uit het facetbestemmingsplan, gelden echter ook voor de bestemming 'Gemengd' in het voorliggende bestemmingsplan. In het facetplan is namelijk een afweging op gemeentelijk niveau gemaakt.

Het gehele facetplan is digitaal beschikbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

### 3.3.2.2

## **Paardenbakken in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk**

### Paardenbakken in het algemeen

Nieuwe paardenbakken alleen mogelijk via een uitgebreide omgevingsvergunning, gebaseerd op maatwerk.

Het algemene uitgangspunt van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is dat paardenbakken niet worden toegestaan. Hiertoe is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Een uitzondering op de regel vormen de aanwezige paardenbakken in het plangebied. Het kan gaan om vergunde paardenbakken dan wel om paardenpakken die op basis van het bestemmingsplan toegestaan kunnen worden. Het gaat hier uitsluitend om een hobbymatig gebruik van paardenbakken. Richtinggevende criteria bij het hobbymatige gebruik zijn onder meer:

1. de paardenbak wordt gebruikt voor het eigen gebruik ten behoeve van het eigen paard (paarden);
2. er is geen sprake van betaling en/of paardrijlessen of een gebruik van een paardenbak ten behoeve van overige paard gerelateerde bedrijfsmatige activiteiten.

Voor het toestaan van nieuwe paardenbakken in het plangebied zijn geen mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk. Er is ook geen beleid opgesteld voor de aanleg van nieuwe paardenbakken. Dit is een bewuste keuze. Voor de aanleg van nieuwe paardenpakken is maatwerk noodzakelijk. Dit maatwerk kan worden geleverd via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. De aanvraag voor de aanleg van een nieuwe paardenbak kan zorgvuldig worden afgewogen door het bevoegd gezag. Daarna wordt de afweging in de vorm van een ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Voorts heeft iedereen de mogelijkheid om te reageren op de ontwerp-omgevingsvergunning. De belangen uit de omgeving worden betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de plaatsing van paardenbakken, met name de afstand tot woningen, bestaat er geen wettelijke regeling. Bij het maatwerk is in elk geval belangrijk is dat er geen hinder ontstaat voor omwonenden. Gekeken kan worden naar de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, dat richtlijnen geeft. Die richtlijnen betreffen echter alleen de afstanden tot dierenverblijven (geen paardenbakken) en hebben alleen betrekking op het bedrijfsmatig fokken en houden van paarden. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in een rustig buitengebied. Een paardenbak die uitsluitend hobbymatig wordt gebruikt zal echter aanzienlijk minder hinder voor de omgeving opleveren. Toch kan ook het hobbymatig gebruik van de paardenbak evenwel leiden tot licht-

hinder, geluidhinder, stofhinder en in het bijzonder geurhinder ter plaatse van de woningen. Eventuele geurhinder wordt veelal veroorzaakt door mestplaten.

Een aantal gemeentes hebben beleid opgesteld voor hobbymatige paardenbakken. Daarbij wordt vaak de algemene richtafstand van 25 meter (vanwege geur) tot woningen gehanteerd. Dit betreft dan een algemene richtafstand zonder rekening te houden met de grootte van de paardenbak, de hoeveelheid paarden die gehouden worden, het al dan niet aanwezig zijn van een mestplaat etcetera.

hinderaspecten	Bedrijfsmatige paardenfokkerij	Hobbymatige houden van paarden
Geur	50 m	25 m
Stof	30 m	10 m
Licht	30 m	10 m
gevaar	0 m	0 m

Naar mening van de gemeente is het beter om maatwerk te verrichten. Door het toepassen van een uitgebreide omgevingsprocedure vindt de meest zorgvuldige afweging plaats, rekening houdend met alle betrokken belangen.

#### Aanwezige paardenpakken in het plangebied

Voor bestaande situaties, geldt dat er per geval feitelijk beoordeeld dient te worden of er al dan niet sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Een dergelijke situatie doet zich voor op het perceel Ambachtsdijk 59 te Oudkarspel. De afstand tussen de paardenbak aan de Ambachtsdijk 59 en de naastgelegen woning aan de Ambachtsdijk bedraagt ongeveer 15 meter. Besloten is deze paardenbak op te nemen in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk omdat er in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de 1<sup>e</sup> alinea is aangegeven dat voor nieuwe paardenbakken, dus ook voor aanwezige paardenbakken die nog niet eerder opgenomen zijn geweest in een bestemmingsplan, een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. Bij deze afweging is sprake van maatwerk en geldt dat per geval feitelijk beoordeeld dient te worden of er al dan niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Concreet wordt ingegaan op de maatwerkafweging voor de paardenbak op het perceel Ambachtsdijk 59 te Oudkarspel.

De volgende overwegingen hebben tot deze conclusie geleid:

De paardenbak wordt uitsluitend hobbymatig gebruikt voor het beoefenen van de paardensport ter ontspanning/hobby. Op basis van een onherroepelijk besluit in het kader van een handavingsprocedure valt de paardenbak en de bijbehorende voorzieningen onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk. Het perceel Ambachtsdijk 59 te Oudkarspel, gemeente Langedijk, sectie A, sectienummer 1451, was voorheen opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk. Bij het actualiseren

van het bestemmingsplan Oudkarspel is het perceel, gezien de ligging en het gebruik, opgenomen in het geactualiseerde (voor)ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk. Het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk maakt de paardenbak in de woonbestemming planologisch mogelijk op basis van een ruimtelijke afweging. Dit heeft als gevolg dat sprake is van concreet zicht op legalisering van de aanwezige paardenbak, waardoor de werking van het overgangsrecht vervalt en de paardenbak een planologisch legale status krijgt. In de onderstaande alinea volgt de ruimtelijke afweging om te komen tot het opnemen van de paardenbak in het (voor)ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk.

De paardenbak met lichtmast is al vele tientallen jaren in gebruik en in 2004 tot haar huidige vorm vergroot en wordt uitsluitend hobbymatig gebruikt. De afstand tussen de paardenbak aan de Ambachtsdijk 59 en de naastgelegen woning aan de Ambachtsdijk 57 bedraagt 15 meter. De paardenstal staat op ongeveer 18,5 meter van de woning aan de Ambachtsdijk 57. De eigenaar van het perceel houdt een tweetal paarden waarop wordt gereden in de paardenbak. De paarden verblijven in de paardenstal. De eigenaar gebruikt de paardenbak gemiddeld een uur per dag naast haar hoofdberoep als lerares op een school. Bij de paardenbak is geen mestplaat aanwezig. Wel is een lichtmast geplaatst, deze lichtmast schijnt gericht in de paardenbak. De paardenbak wordt aan de zijde van de woning aan de Ambachtsdijk 57 afgeschermd door een 3 meter hoog groen tuinscherm dat over de gehele lengte langs de paardenbak, op 3,5 meter afstand van de erfgrans met het perceel Ambachtsdijk 57, is geplaatst. Tussen het scherm en de erfgrans zijn, als extra groenbuffer, snelgroeiende wilgen aangeplant. Op het perceel Ambachtsdijk 59 hebben diverse gemeentelijke controles plaatsgevonden. Op geen enkele wijze is overlast of hinder vastgesteld.

# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### **Waterhuishouding**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Als op een perceel bouwwerken worden opgericht, kan het aan de orde zijn dat een waterwetvergunning bij het HHNK moet worden aangevraagd. De grondslag voor de waterwetvergunning is gelegen in de Keur van het HHNK. Ook als omgevingsvergunningvrij bouwwerken worden gebouwd, kan een waterwetvergunning aan de orde zijn. De initiatiefnemer van het te bouwen bouwwerk draagt in het geval van omgevingsvergunningvrij bouwen zelf zorg voor het aanvragen van een waterwetvergunning, uiteraard voor zover dit noodzakelijk is.

ONDERZOEK

Het betreft een conserverend bestemmingsplan, zonder verdere gevolgen voor de waterhuishouding. Een aantal voorziene ontwikkelingen kunnen wel gevolgen hebben voor de waterhuishouding, maar deze ontwikkelingen zijn niet bij recht mogelijk. Wanneer deze ontwikkelingen door middel van wijzigingsplannen mogelijk gemaakt worden, zal het HHNK op termijn worden betrokken.

CONCLUSIE

## 4.2

### **Cultuurhistorie en archeologie**

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in

WET- EN REGELGEVING

het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

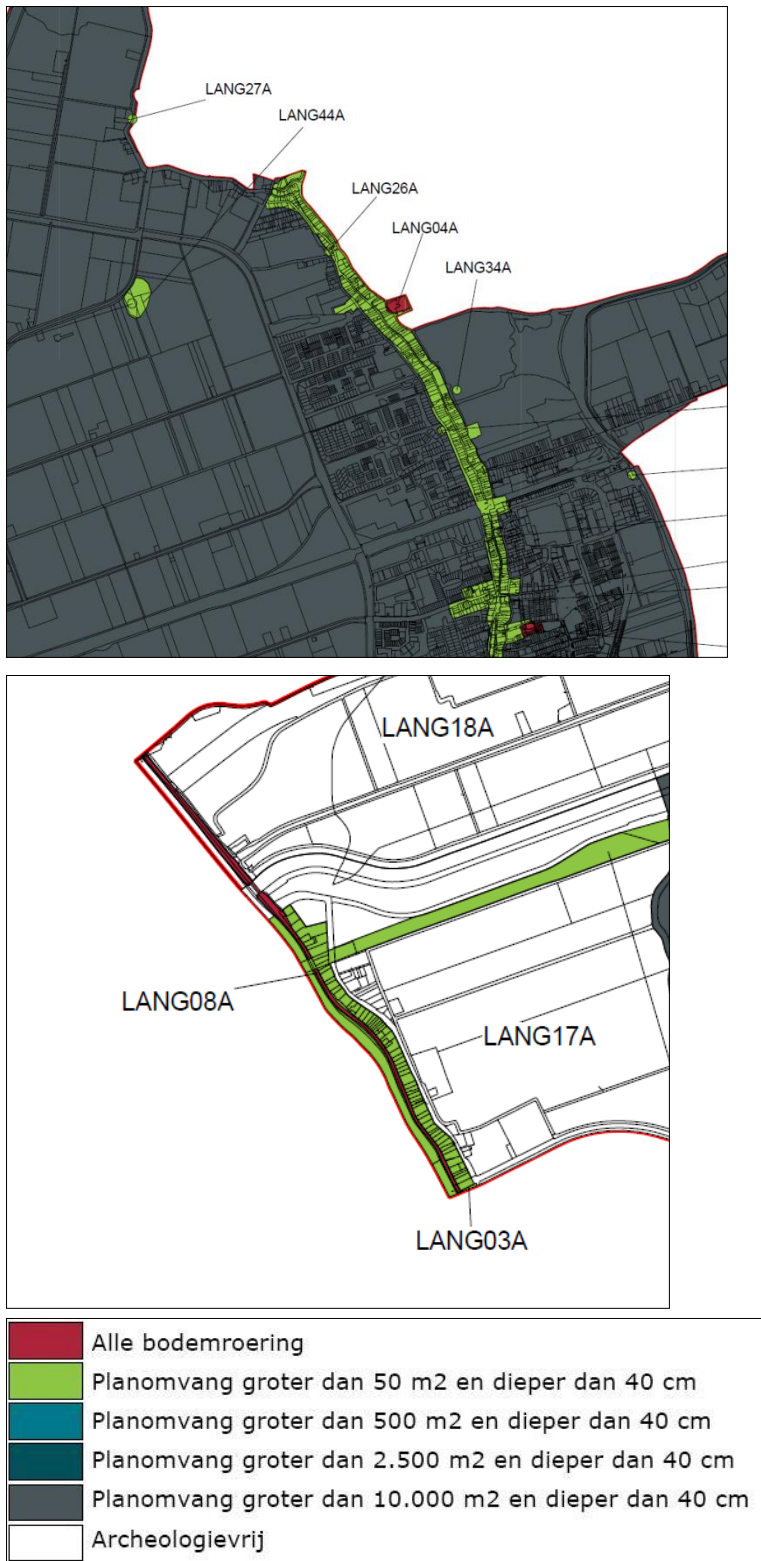
Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn.

#### ONDERZOEK

De dorpslinten van Oudkarspel en Koedijk hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde die in belangrijke mate bijdragen aan de structuur van beide dorpen. In deze linten komen ook veel karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten voor, waaronder een groot aantal stolpen. De karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten zijn benoemd in paragraaf 2.3 en van een passende regeling voorzien.

Koedijk ligt langs de Westfriese Omringdijk, die de status van provinciaal monument heeft. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die tot een aantasting van de genoemde cultuurhistorische waarden leiden.

In figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de Beleidskaart Archeologie weergegeven.



Figuur 7. Fragment van de Beleidskaart Archeologie

In Langedijk doet zich de situatie voor dat in een aantal gevallen de archeologische waarden onlosmakelijk verbonden zijn met de historisch-geografische elementen en structuren.



- De oude dorpen Oudkarspel, Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk (LANG01A), het gebied langs de Dorpsstraat. De dorpen Broek, Noord- en Zuid-Scharwoude en Oudkarspel waren in 1100 al aanwezig en tijdens de late middeleeuwen uitgebreid waardoor de dorpen één lint werden. In de oude dorpen kunnen archeologische waarden aanwezig zijn.
- Historische kern Koedijk (LANG03A), Koedijk is gesticht aan het einde van de 13e eeuw om de inwoners van het verwoeste Vroonen te huisvesten. Het dorp is een karakteristiek dijkdorp met lintbebouwing.
- Het kerkterrein Oudkarspel, dochterkerk van de kerk van Schoorl (LANG04A). Verwacht wordt dat in de ondergrond resten van begravingen maar mogelijk ook van (houten) voorgangers van het huidige kerkgebouw aanwezig zijn.
- Westfriese Omringdijk (LANG08A), De West-Friese Omringdijk bestond reeds in de eerste helft van de 13e eeuw. De dijk is ontstaan uit de samenvoeging van diverse oudere dijken en kades die al uit de 12e eeuw kunnen stammen. Op sommige plaatsen is de dijk later verlegd. In de dijk zullen de resten van diverse fasen van ophoging van de dijk terug te vinden zijn. De West-Friese Omringdijk is aangewezen als provinciaal monument.
- Molen I (LANG26A): een van de elf bemalingsmolens van het Geestmerambacht. Gebouwd vóór 1663. De molen werd in 1902 afgebroken.
- Molen K (LANG27A): Een van de elf bemalingsmolens van het Geestmerambacht. Gebouwd vóór 1663. De molen staat ook bekend onder de naam Trompersmolen en brandde af in 1879.
- Het Ooievaarsnest (LANG33A) Korenmolen te Oudkarspel. Zeskantige bovenkruier, bouwdatum onbekend. De molen brandde in 1913 af.
- De Kievit/De Vier Gebroeders (LANG 34A): Zaagmolen te Oudkarspel. Deze molen werd in 1805 vanuit Alkmaar verplaatst. Omdat de molen in slechte staat verkeerde, werd de molen in of voor 1831 vernieuwd. In de periode 1915-1920 werd de molen onttakeld, in 1922 brandde het restant af.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden worden dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor cultuurhistorische waarden overwogen worden.

De archeologisch waardevolle gebieden zoals opgenomen in de beleidsnota zijn doorvertaald naar de regels en de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, in drie varianten. In de regels zijn de voorwaarden neergelegd, waaronder mag worden gebouwd in de archeologisch waardevolle gebieden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische of archeologische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

### 4.3

## Ecologie

### WET NATUURBESCHERMING

WET- EN REGELGEVING

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot geldende wet- en regelgeving op het terrein van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

### NATUURNETWERKNEDERLAND

Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur, EHS, genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening

### WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.

### Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is de soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreft:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10- 3.11).

Van deze laatstgenoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

#### **Gemeentelijk beleid**

De gemeente is bezig met het opstellen van beleid op het gebied van ecologie. De Ecologische Structuurvisie 2012-2022 is vastgesteld in 2013. In de Ecologische Structuurvisie staat aangegeven dat de gemeente Langedijk zich kenmerkt door rijke cultuur- en landbouwhistorie, bijzondere natuurgebieden, verwevenheid van dorpen, water en groen in een agrarisch landschap en een nuchtere en dorpse mentaliteit. Dit schept grote potenties voor realisatie van een waardevolle, robuuste en duurzame ecologische structuur, met ruimte voor zowel mens als natuur. De ecologische structuurvisie biedt op een samenhangende wijze handvatten voor een concrete versterking van de natuur. De ecologische visie van Langedijk is een toekomstvisie voor de realisatie van een samenhangend, ecologisch netwerk binnen de gemeente, met nauwe relaties met het omringende landschap. De ecologische visie is richtinggevend voor de integratie van ecologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij beheer en onderhoud.

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor ecologische waarden overwogen worden.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

#### **4.4**

#### **Geluidhinder**

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden en sindsdien is deze diverse malen gewijzigd. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Op de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Dit met uitzondering van:

ONDERZOEK

- de N504 waarop ter plaatse van het plangebied een snelheid van ten hoogste 70 km per uur is toegestaan;
- de Woudmeeweg waarop een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan;
- de Westelijke Randweg waarop ook een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan.

Op grond van artikel 74 van de Wgh is bij deze drie wegen een geluidszone van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt voor een deel binnen deze geluidszones.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai wordt dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet mogelijke geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai overwogen worden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

CONCLUSIE

## 4.5

### **Luchtkwaliteit**

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal van toepassing zijn. Dit met uitzondering van een arbeidsplaats; hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Voor plannen die passen binnen het NSL is het toetsen aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Ook het toetsen van plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de lucht-

kwaliteit is niet noodzakelijk. Of bij een plan sprake is van nibm, kan beoordeeld worden op grond van de voorwaarden zoals die in de AMvB-nibm.

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit overwogen worden.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit wordt belemmerd.

#### 4.6

### Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), waarbij de geldende normen tot doel hebben om een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon dan wel deel uitmakend van een groep.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.

#### Wet- en regelgeving

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, waaraan een ruimtelijk besluit moet worden getoetst, zoals:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): Met het Bevi en bijbehorende regeling (Revi) zijn de plaatsgebonden risiconormen en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico met betrekking tot risicovolle bedrijven wettelijk vastgelegd.

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt): In het per 01-04-2015 in werking getreden Bevt met bijbehorend informatiesysteem Basisnet staan de gegevens over het transport van gevaarlijke stoffen over grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het Bevb heeft een rechtstreekse werking.
- Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; beter bekend als het Activiteitenbesluit): Het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

#### VERANTWOORDINGSPLICHT

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In bovenstaande besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes middels een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

De regionale brandweer heeft, conform artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. De regionale brandweer toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

#### RISICOKAART

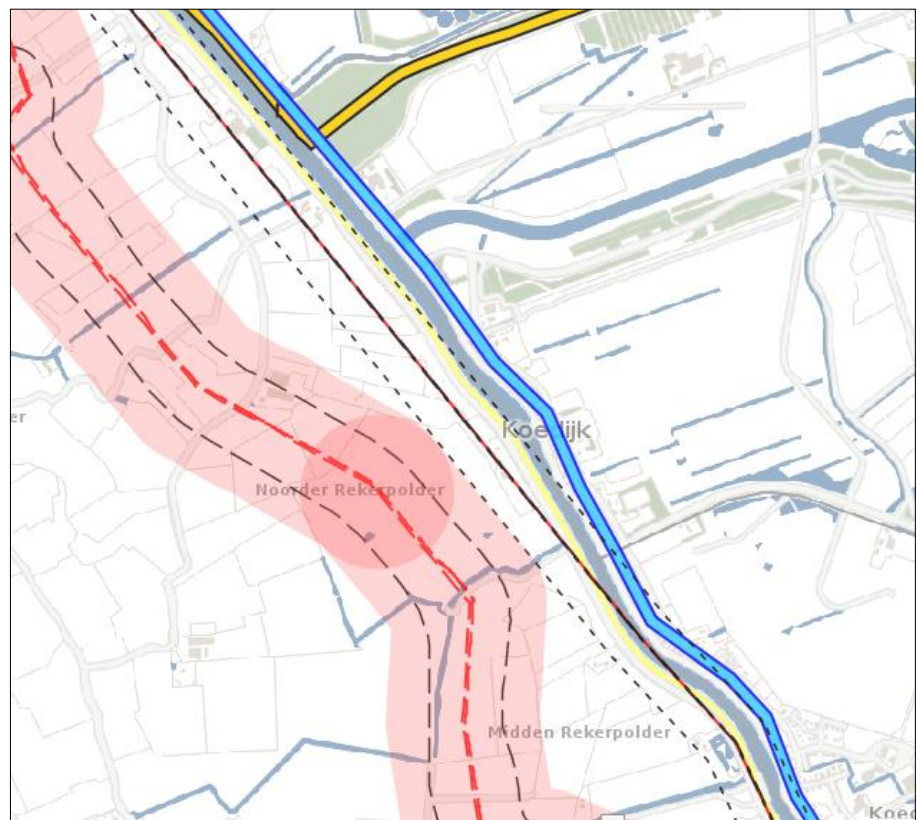
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen over risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Op de risicokaart worden tevens kwetsbare objecten getoond die extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Dit zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen).

In figuur 8 en figuur 9 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 8. Fragment van de risicokaart Oudkarspel (Bron: Risicokaart.nl)



Figuur 9. Fragment risicokaart Koedijk (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in en in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen bekend zijn:

- Benzineservicestation Tesselaar op het perceel aan de Spoorstraat 136 in Noord-Scharwoude. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van de verleende milieuvergunning 1500 m<sup>3</sup> LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 35 m, 25 m en 15 m. Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig. Deze risicozones liggen grotendeels binnen het plangebied.
- Provinciale weg N242. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het bepalen van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.
- Vuurwerkbewaarplaats Dorpsstraat 694. Volgens het rapport van de risicokaart geldt hiervoor een veiligheidsafstand van 8 meter. Binnen deze veiligheidsafstand vinden op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen plaats en is er dus geen toename van risico's.
- Provincialeweg N9. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones. Het bepalen van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.
- Gasleiding ten westen van Koedijk. Deze leiding heeft een effectafstand van 205 meter. Deze effectafstand ligt daarmee buiten het plangebied.

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen risico's bekend waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde ( $10^{-6}$ ) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.7

#### **B o d e m**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemees-

WET- EN REGELGEVING

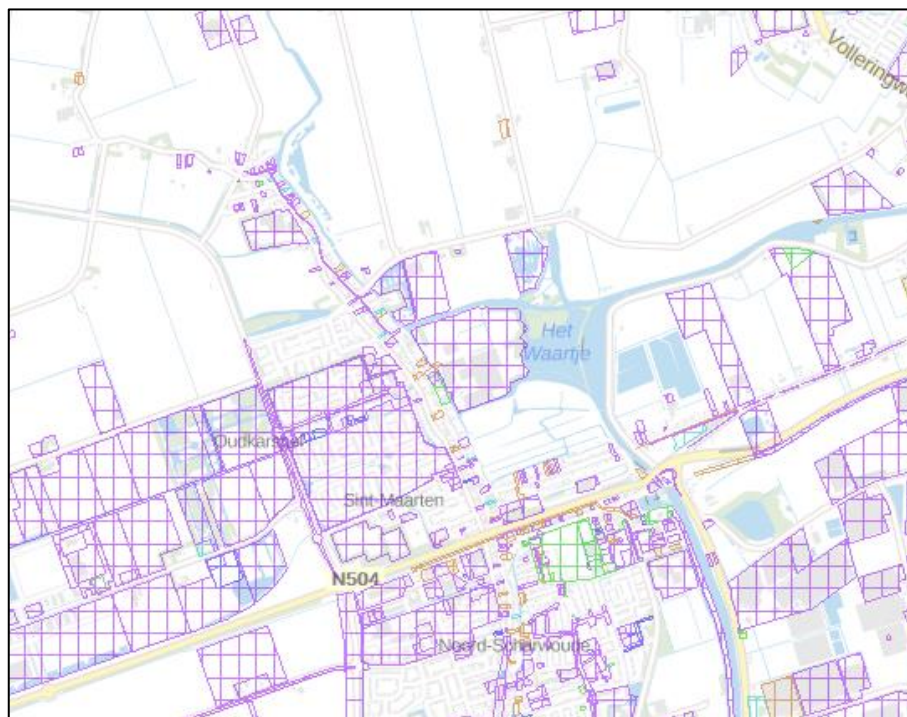


ter en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

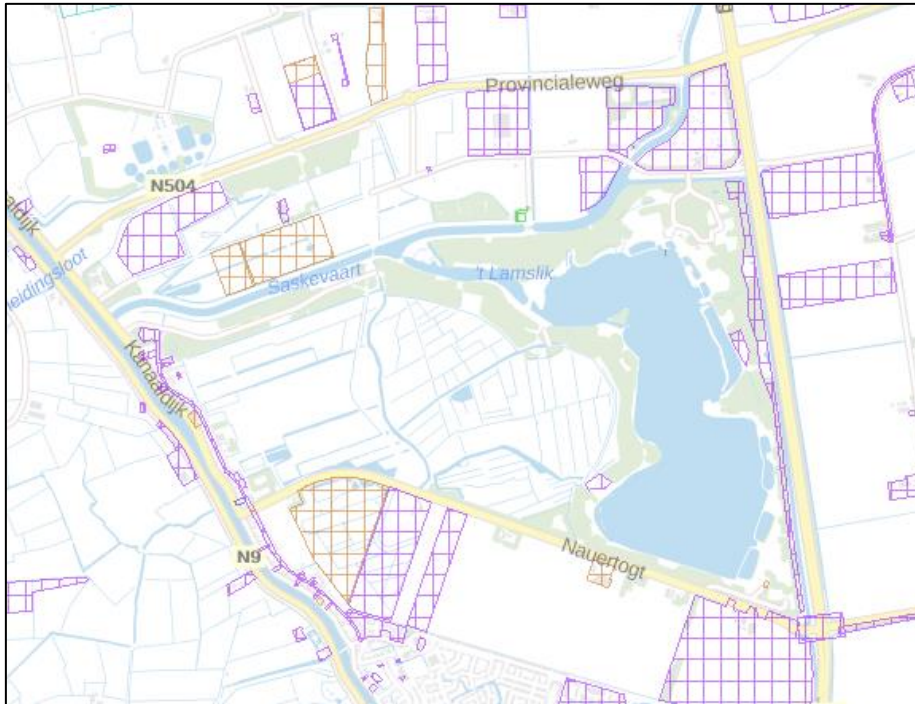
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

#### ONDERZOEK

Onder andere de provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde 'Bodemloket' ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 10 en figuur 11 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het Bodemloket opgenomen.



Figuur 10. Fragment van de kaart van het Bodemloket Oudkarspel  
(Bron: Bodemloket.nl)



Figuur 11. Fragment van de kaart van het Bodemloket Koedijk  
(Bron: Bodemloket.nl)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied, vooral in het gebied langs de Dorpsstraat en de Spoorstraat in Oudkarspel, verschillende bodemonderzoeken en -saneringen zijn uitgevoerd. Voor sommige van de uitgevoerde bodemonderzoeken is een aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ook blijkt dat er geen bedrijven bekend zijn waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt in de bestaande situatie voldoende geacht. Een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit wordt dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem overwogen worden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.8

### Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hin-

WET- EN REGELGEVING

der vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien. De mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet de mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen overwogen worden.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

#### **4.9**

#### **Relatie met M.E.R.**

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben:

- Het plangebied ligt op grote afstand tot ecologisch gevoelige gebieden.
- De activiteit leidt niet tot grote emissies.
- De ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt.
- Ook overigens is de kans op belangrijke nadelige milieueffecten klein.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd.

## 5.2

### Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in dat bijbehorende bouwwerkende strafbepaling en de algemene gebruiksbe­paling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wet ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de strafbepaling en de algemene gebruiksbe­paling geschrapt uit de Wro en opgenomen in de Wabo.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestem-

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

mingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

#### HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STR12012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd. Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2012. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2012.

#### ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit altijd in iedere bestemming uitdrukkelijk is vermeld.

#### CRITERIA BIJ AFWIJKING BIJ OMGEVINGSVERGUNNING EN WIJZIGING

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/ breedteverhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Afhankelijk van de betreffende afwijkingsbepaling en/of wijzigingsbevoegdheid zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WABO

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Kenmerk van een wijzigingsbevoegdheid is dat hieraan door het gemeentebestuur medewerking kan worden verleend. Er is daarmee geen sprake van een verplichting tot realisatie. In de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat onder meer aandacht moet worden besteed aan diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder, externe veiligheid, bodemonderzoek en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte (bureau)onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht. In sommige gevallen zal een (aanvullend) onderzoek moeten worden uitgevoerd, voordat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Ook moet de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn aangetoond, in het kader van het verplichte kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro Grondexploitatie. Bovendien doorloopt een wijzigingsplan een wettelijke procedure die de mogelijkheid biedt bedenkingen aan het bevoegd gezag kenbaar te maken.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Het betreft de vergunde (legale) situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. Dit betekent dat het begrip “bestaand” niet tot doel heeft illegaal gebruik en/of bouwen te legaliseren. De bestaande situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inventarisatie en uit gevel- en luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief (omgevingsvergunningenarchief voor het bouwen), waarin alle bouwvergunningen/omgevingsvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ-aanslag legt jaarlijks de perceelgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gege-

BEGRIJ BESTAAND

vens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip “bestaand”.

### **5.3**

## **Toelichting op de bestemmingen**

### **5.3.1**

#### **Algemeen**

#### WOONBESTEMMINGEN

In de diverse woonbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen geldt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvak moeten worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mogen tevens bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Binnen het bouwvak geldt de maatvoering voor hoofdgebouwen zoals die is opgenomen in de bouwregels ook voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden daarvoor de maatvoeringen zoals die zijn opgenomen in de bouwregels ten behoeve van bijbehorende bouwwerkenbuiten het bouwvlak.

Aan de vrijstaande woningen in het plangebied is een bouwvlak gegeven dat ligt langs de zijgevels van het hoofdgebouw. De diepte van het bouwvlak is 15 m, zodat in bepaalde gevallen een uitbreiding van het hoofdgebouw aan de achterzijde mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Voor woningen voorzien van een langskap (kapvorm evenwijdig aan de weg) is een maatwerkbouwvlak opgenomen. In een aantal gevallen zijn woningen via een aan- of uitbouw aan elkaar geschakeld. Binnen de plansystematiek zijn de woningen als vrijstaande woningen bestemd, waarbij de aan- of uitbouwen niet in het bouwvlak zijn opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de verschijningsvorm van de aan- of uitbouw als ondergeschikt bouwwerk aan de woning, door ligging, constructie en/of afmeting daaraan, behouden blijft.

Daar waar een hoofdgebouw bestaat uit twee woningen is voor het hoofdgebouw de bestemming ‘Wonen - Dubbel’ opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan, waarbij een bouwvakdiepte van 12 m het uitgangspunt is. Voor woningen voorzien van een langskap (kapvorm evenwijdig aan de weg) is een maatwerkbouwvlak opgenomen. Als dubbele woningen zijn geschakeld via een aan- of uitbouw, is de aan- of uitbouw niet in het bouwvlak opgenomen. De verschijningsvorm van de aan- of uitbouw als ondergeschikt bouwwerk aan de woning, door ligging, constructie en/of afmeting daaraan, blijft behouden.

Daar waar een hoofdgebouw bestaat uit meerdere woningen is de bestemming ‘Wonen - Rij’ opgenomen.

In het plangebied komt het voor dat aan de voorzijde van woningen aan- of uitbouwen zijn gebouwd, die groter zijn dan de omvang van een erker. Deze aan- of uitbouwen zijn voorzien van een aanduiding en specifieke bouwregels.

Aan- of uitbouwen in de vorm van erkers zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'.



Voor het bebouwen van de gronden buiten het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw bevindt. Als bebouwing buiten het bouwvlak moet worden meegerekend:

1. aan- of uitbouwen, waaronder erkers;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de diverse bestemmingen zijn bijbehorende bouwwerken opgenomen onder het begrip 'bijbehorende bouwwerken'.

Deze regeling voor bijbehorende bouwwerken is tevens van toepassing op zowel in pandige als vrijstaande bedrijfswoningen.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is voor wat betreft het intekenen van de bestemming 'Tuin' ervoor gekozen om overal op 3 m achter de (voerste lijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw de bestemming 'Tuin' te laten eindigen en de woonbestemming te laten aanvangen. De benadering komt mede voort uit het feit dat de bestemming 'Tuin' sturend werkt voor de omgevingsvergunningvrij bouwwerken als bedoeld in artikel 3 bijlage II Bor. Dit zijn de bouwwerken die omgevingsvergunningvrij qua bouwen zijn, nadat een toets aan de bestemmingsplanregeling heeft plaatsgevonden.

BEBOUWINGSPERCENTAGE



De bestemming 'Tuin' staat in directe relatie met het toepassen van de regeling voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Op grond van artikel 2 bijlage II Bor mag, los van de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan, omgevingsvergunningvrij worden gebouwd. Qua plaatsbepaling van deze omgevingsvergunningvrije bouwwerken moet rekening worden gehouden met het begrip achtererfgebied. Het achtererfgebied begint op 1 m achter de (voorste lijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw. Deze regeling is daarmee minder streng dan de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat de bouwwerken die omgevingsvergunningvrij ex artikel 2 bijlage II Bor niet worden gerekend tot de gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bouwwerken is de volgende regel opgenomen in het bestemmingsplan: *'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt'*. Door het opnemen van bovenstaande regel wordt voorkomen dat in de zone tussen 1 m en 3 m achter de (voorste lijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw omgevingsvergunningvrije bouwwerken worden gebouwd, zonder dat deze worden gerekend dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van respectievelijk 50 m<sup>2</sup> of 75 m<sup>2</sup>.

BESTEMMING HOEKSITUATIE  
OP VERBEELDING

Op hoeksituaties in het plangebied grenst de bestemming 'Verkeer' vaak aan de woonbestemming. Dit houdt in dat tot geringe afstand van de weg bebouwing kan worden opgericht. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is ervoor gekozen om op hoeksituaties waar dat noodzakelijk wordt geacht de gronden te bestemmen als 'Tuin'. Per hoeksituatie is dus maatwerk geleverd. Hiermee wordt in het kader van de verkeersveiligheid ongewenste bebouwing van de gronden tegengegaan.

OVERGANGSREGELING  
BIJBEHORENDE  
BOUWWERKEN

In de gemeente Langedijk doet zich op diverse plekken de situatie voor dat de oppervlakte bij woningen aanwezige bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak in werkelijkheid groter is dan de bouwregels in het bestemmingsplan toestaan. Veelal betreft het oude (agrarische) schuren en/of kassen die de oorspronkelijke functie hebben verloren.

Op grond van het bestemmingsplannen is in de bijbehorende bouwwerkenregeling opgenomen dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Bij grotere percelen (vanaf 500 m<sup>2</sup>) is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing toegestaan. Het kan voorkomen dat een deel van de aanwezige erfbebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Het overgangsrecht laat in het algemeen gedeeltelijke vernieuwing/verandering toe. Bij volledige sloop en de vraag om nieuwbouw, zullen de bestemmingsregels van toepassing zijn. Er mag dan minder oppervlakte aan erfbebouwing worden teruggebouwd, dan is gesloopt. Om toch sloop van grote oppervlaktes van erf-

bebouwing te stimuleren en verkrotting te voorkomen, is een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen, de surplusregeling.

Op grond van de algemene afwijkingmogelijkheid kan voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing worden afgeweken. Dat houdt in dat, onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwing wordt verwijderd, maximaal 50% van het surplus aan bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd bovenop de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan. De regeling heeft betrekking op legaal aanwezige erfbebouwing.

Bij toepassing van de algemene afwijkingmogelijkheid dient wel ruimtelijke winst te worden bereikt, in die zin dat het totale oppervlak van de te vernieuwen bebouwing afneemt. Daarnaast geldt dat bij de sanering van oude kassen de vervangende nieuwbouw niet uit nieuwe kassen kan bestaan. Grootschalige kassenbouw is namelijk niet in overeenstemming met een woonfunctie.

Ter verduidelijking het volgende voorbeeld. Op een woonperceel X is nu 90 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bouwvlak aanwezig. Er kan maar worden afgeweken bij omgevingsvergunning tot 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Het surplus is dus 90 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup> = 40 m<sup>2</sup>. Als deze 90 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt gesaneerd, mag er in totaal 70 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Deze 70 m<sup>2</sup> is opgebouwd uit de 50 m<sup>2</sup> die volgens de bouwregels van de bestemming mogelijk is en de 50% van het surplus van 40 m<sup>2</sup> = 20 m<sup>2</sup>. Stel dat er ook nog 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen binnen het bouwvlak wordt gesaneerd. Dan telt dit oppervlakte niet mee voor de berekening van het surplus.

In de beheersverordening Oudkarspel is voor de Zwanebloem een bouwvlak opgenomen voor de bouw van 5 vrijstaande woningen. Dit geldt ook voor de Lisdodde. Ten tijde van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Oudkarspel bleek uit inventarisatie dat er geen behoefte bestond voor de realisatie van vrijstaande woningen aan de Zwanebloem en de Lisdodde. Na 10 jaar waren nog 4 vrije kavels aan de Zwanebloem en één vrije kavel aan de Lisdodde beschikbaar. Daarom heeft het college besloten een andere invulling te geven aan deze percelen. In het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel is niet alleen een invulling met vrijstaande maar ook met 2<sup>1</sup> kapwoningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de ook de goot- en bouwhoogtes aangepast aan de huidige eisen van deze tijd. Voor een vrijstaande woning geldt thans een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor een 2<sup>1</sup> kapwoning (dubbele woning) geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen in het voorontwerp- alsmede in het ontwerpbestemmingsplan voor Oudkarspel, in de bestemming 'Wonen - Dubbel of Vrijstaand nader te bepalen'.

ZWANEBLOEM EN  
LISDODDE

Echter, tijdens deze bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is de economie onverwachts hard gaan groeien waardoor ook de vraag is naar vrije kavels is toegenomen. Inmiddels zijn vrijwel alle kavels verkocht onder het bestaande regime, waarbij een goot- en bouw-

hoogte geldt van 3,5 resp. 8,5 m als uitgangspunt geldt. De uitgangspunten voor de vrije kavels zijn dan ook één op één opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk, de regeling 'Wonen-Vrijstaand' is van toepassing. Daarom is de nieuwe invulling geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk en is de bestaande situatie gecontinueerd. Hiermee komen de regels "Wonen - Dubbel - Vrijstaand nader te bepalen, te vervallen.

### 5.3.2

#### **Bestemmingen**

- AGRARISCH In het plangebied zijn agrarische gronden bestemd als 'Agrarisch. Een gebruik ten behoeve van de agrarische functie is toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bepaalde gronden in de bestemming is een aanduiding opgenomen. Aan de aanduiding zijn op maat gemaakte bouwregels opgenomen.
- BEDRIJF Op de gronden bestemd als 'Bedrijf' is de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijven' toegestaan. De Staat van Bedrijven is onderdeel van de regels. In de Staat van Bedrijven zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 opgenomen. Ook de bedrijven in een andere milieucategorie, die op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan al op de betreffende gronden gevestigd waren, zijn toegestaan. Deze bedrijven zijn voorzien van een aanduiding. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Zowel de bestaande inpandige bedrijfswoningen als de bestaande vrijstaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming voorkomende vrijstaande bedrijfswoningen zijn aangeduid. Op grond van de afwijkingsregels de vestiging van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijven zijn opgenomen, maar die wat betreft de (mogelijke) (milieu)hinder te vergelijken zijn met de bedrijven die wel in de Staat van Bedrijven zijn opgenomen, mogelijk.
- BEDRIJF - NUTSVOORZIENING De gronden ter plaatse van nutsvoorzieningen van enige grootte zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.
- BEDRIJVENTERREIN De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan de zuurkoolfabriek gevestigd in Oudkarspel. Op deze gronden is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, ingedeeld via zones op de verbeelding. Via een afwijkingsprocedure mag bedrijvigheid in de naast hogere milieucategorie worden gerealiseerd, mits de hinder op de omgeving niet meer bedraagt dan de op basis van de bestemmingsomschrijving toegestane milieucategorie. Voor het perceel is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Ook is de maximale toegestane bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.

<p>De bestemming is gericht op het wellnesscentrum, zoals dat is gevestigd aan de Oeverzegge. Binnen het bouwvlak is voorzien in bouw mogelijkheden ten behoeve van het wellnesscentrum.</p>	<p>CULTUUR EN ONTSPANNING</p>
<p>De in het plangebied aanwezige detailhandel is bestemd voor 'Detailhandel'. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor gebouwen binnen het bouwvlak is vermeld in de bouwregels. Indien de bestaande maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak afwijkt, is deze maatvoering op de verbeelding opgenomen. Detailhandel in ABC-goederen is niet toegestaan. Onder ABC-goederen worden goederen verstaan die voor de uitstalling ten behoeve van de verkoop een groot oppervlak nodig hebben. Hierbij valt onder meer te denken aan de verkoop van auto's en boten. Bestaande in pandige bedrijfswoningen zijn toegestaan. De bestaande vrijstaande bedrijfswoning is op de kaart aangeduid. Voor het overige zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.</p>	<p>DETAILHANDEL</p>
<p>Voor de verzekeringsmaatschappij aan de Dorpsstraat 820 in Oudkarspel is de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen.</p>	<p>DIENSTVERLENING</p>
<p>De bestemming 'Gemengd' ziet op de Dorpsstraat en de Voorburggracht in Oudkarspel en op de kanaaldijk in Koedijk. Het kenmerk van deze bestemming is dat de genoemde functies uitwisselbaar zijn.</p>	<p>GEMENGD</p>
<p>Voor supermarkten is aangegeven dat uitsluitend de supermarkten op de bestaande locaties zijn toegestaan. Op het moment van inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan is op de volgende perceel een supermarkt binnen het plangebied aanwezig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vomar, Zaagmolenweg in Oudkarspel.</li> </ul>	
<p>Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken is voorzien een regeling zoals deze van toepassing is op (bedrijfs)woningen.</p>	
<p>Alle groenvoorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. In de bestemming 'Groen' mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. Speeltoestellen zijn binnen de bestemming wel toegestaan.</p>	<p>GROEN</p>
<p>In de bestemming 'Horeca' zijn alle horecabedrijven opgenomen. Aan de horecabedrijven is een type bedrijvigheid toegekend. Dit vindt nadere uitwerking in bijlage 2 van de regels. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor gebouwen binnen het bouwvlak is vermeld in de bouwregels. Indien de bestaande maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak afwijkt, is deze maatvoering op de verbeelding opgenomen. Alleen de bestaande in pandige bedrijfswoningen zijn toegestaan.</p>	<p>HORECA</p>

MAATSCHAPPELIJK	Alle maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De begraafplaats is aangeduid.
SPORT	Sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Alle gebouwen die binnen de bestemming aanwezig zijn worden binnen een bouwvlak gebouwd. De maatvoering is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van verlichting, ballenvangers, windschermen en vlaggenmasten is in de bouwregels een passende maatvoering opgenomen. Voor het bouwen van een tribune en ondergeschikte bebouwing in de bestemming 'Sport' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
TUIN	Aan de voorzijde van woningen is de bestemming 'Tuin' gegeven. In de bestemming 'Tuin' mag slechts heel beperkt worden gebouwd. Zo is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker. Erf- en perceelafscheidings mogen niet hoger zijn dan 1 m.
TUIN - 2	<p>In het huidige bestemmingplan Oudkarspel (2007) zijn diepe, grote percelen 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 deze nieuwe systematiek is het in juridische zin mogelijk op de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken te realiseren. Dit is bepaald in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van de woonbestemming. De feitelijke situatie wil de gemeente continueren om de openheid naar het landelijk gebied te continueren. De gemeente heeft in ruimtelijke zin de landschappelijke lijn in een logische grens doorgetrokken, waarbij het gaat om grotere oppervlakten. Kleine delen van een perceel worden niet bestemd voor 'Tuin-2' omdat dit leidt tot versnippering. Uitgangspunt is de kadastrale eigendomssituatie waarin ook percelen zijn gekoppeld die deels in het buitengebied en deels in Oudkarspel vielen. Deze gronden zijn (veelal) aangeduid als grasland. Voor diepe, grote percelen is op het achtergelegen perceel dan ook deels de bestemming "Tuin-2" opgenomen. In de bestemming "Tuin-2" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>Hierop is een uitzondering gemaakt voor de percelen aan de Laanweg 17 tot en met 29. Deze percelen zijn in zijn geheel bestemd als "Wonen", omdat deze gronden kadastraal zijn aangeduid als "Tuin/erf". De kadastrale aanduiding tuin/erf is in feitelijke zin verbonden met de woning en de woonbestemming. En mede gelet op de diverse bouwwerken die op deze gronden staan is het dan ook gerechtvaardigd om voor deze gronden het gehele perceel aan te duiden als "Wonen-Vrijstaand".</p> <p>Het perceel achter 't Veer 4a in Koedijk is ook opgenomen in de bestemming 'Tuin-2'. Het gebied valt in het bestemmingsplan Uitbreiding Geestmerambacht en is bestemd voor recreatief gebruik. Door de provincie is de ontwikke-</p>

lingsvisie uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht opgesteld omdat de uitbreiding van het stedelijk gebied van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk toe zou nemen. Hierdoor zou de druk van het recreatiegebied toenemen. In opdracht van het recreatieschap Geestmerambacht zou het recreatiegebied worden uitgebreid. Hiervoor zou onder andere het hier bedoelde perceel worden aangekocht. Gezien de huidige financiële stand van zaken is het niet aanmerkelijk dat deze aankoop doorgang vindt. Het perceel is dan ook opgenomen in het voorliggende plan.

De bestemming 'Verkeer' ziet op alle wegen in het plangebied. Alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. In de bestemming is ondergronds bouwen uitdrukkelijk toegestaan.

VERKEER

Het in het plangebied aanwezige water en de oeverstroken zijn bestemd als 'Water'. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat alleen de vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

WATER

De halfvrijstaande woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - Dubbel'. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is het bouwen van bijbehorende bouwwerken ook toegestaan. Dan moet er wel zijn voldaan aan maatvoeringvereisten zoals die zijn opgenomen in de bouwregels.

WONEN - DUBBEL

Alle rijenwoningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Wonen - Rij'. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daar waar op de verbeelding de aanduiding "gestapeld" is opgenomen, mogen hoofdgebouwen ook gestapeld worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

WONEN - RIJ

Alle vrijstaande woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Ook in deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits er wordt voldaan aan de gestelde bouwregels. Het woonwagenvakje in Oudkarspel heeft een specifieke aanduiding gekregen. Op deze aangewezen gronden is het mogelijk 4 woonwagens te realiseren met een maximale oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> per woonwagen. In de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag een zwembad worden aangelegd. Het zwembad mag een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> hebben een bouwhoogte van niet meer dan 1 m boven het ter plaatse geldende peil. Een zwembad op eigen erf is bestemd voor eigen gebruik en mag niet worden geëxploiteerd.

WONEN - VRIJSTAAND

Alle appartementengebouwen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. De bestemming heeft betrekking op de woonfunctie al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van zorg of

WONEN - WOONGEBOUW

aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen. Het aantal woningen in een woongebouw betreft ten hoogste het bestaande aantal. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd, de maatvoering van een hoofdgebouw is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

WAARDE - ARCHEOLOGIE

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is een aantal bestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgesteld. Dit zijn dubbelbestemmingen. In samenhang met het gemeentelijk archeologiebeleid is ervoor gekozen elke gebiedswaarde te vertalen naar een passend beschermingsregime met betrekking tot de bouwregels. Voor het plangebied gelden 3 regimes van bescherming. In de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend.

WATERSTAAT - WATERKERING

Volgend uit de provinciale verordening in afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de relevante zonering voor de waterkering op de verbeelding en in de regels opgenomen. Het betreft de regionale waterkering grenzend aan het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. De regeling houdt in dat voordat kan worden gebouwd binnen de bestemmingen, aan het HHNK advies moet worden gevraagd. Er moet te allen tijde een watervergunning worden aangevraagd voor de gebied dat is aangegeven met dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

WAARDE - KARAKTERISTIEKE EN BEELDBEPALENDE PANDEN

Voor een aantal panden, is de dubbelbestemming 'Waarde - karakteristieke en beeldbepalende panden' opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat de karakteristieke en beeldbepalende hoofdvorm bewaard moet blijven. Ook is in de nadere eisen een eigen stelsel opgenomen voor karakteristieke en beeldbepalende panden.

BIJLAGEN

In de regels van het bestemmingsplan zijn 4 bijlagen opgenomen. In bijlage 1 is de Staat van Bedrijven opgenomen. Hierin staat de bedrijvigheid die is toegestaan in de bedrijfsbestemming. De toegestane horecabedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regels, de Staat van Horecabedrijven. Bijlage 3 bij de regel ziet op de toegestane bedrijvigheid aan huis. Op de gebiedskaart die als bijlage 4 bij de regels is opgenomen, zijn de percelen opgenomen die in het lint liggen. Bijlage 4 is met name van belang voor het toepassingsbereik van artikel 35 van de regels. Artikel 35 betreft een juridische vertaling van de Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk, als beschreven in paragraaf 3.3.16 van de voorliggende toelichting.





# Economische uitvoerbaarheid



## **Inleiding**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is ook de Grondexploitatiewet inwerking getreden. De Grondexploitatiewet (Grexwet) maakt onderdeel uit van de Wro en is voor het grootste deel opgenomen in het hoofdstuk Financiële bepalingen, afdeling 6.4 Wro. Het hoofdstuk grondexploitatie in de Wro gaat over het verplichte kostenverhaal voor nieuwe ontwikkelingen door de gemeente.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van een ruimtelijke besluit anderszins zijn verzekerd, artikel 6.12, lid 2 van de Wro. Dan vervalt de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet bij het nemen van een ruimtelijk besluit uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is, artikel 6.12, lid 4 van de Wro.

## **Ruimtelijke besluiten**

In het kader van artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht gesteld voor een bestemmingsplan. Indien op grond van een bestemmingsplan geen ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Er zijn door de gemeenteraad geen kosten gemaakt zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro. Het voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Er is geen sprake van te verhalen kosten. De gemeenteraad heeft geen exploitatieplan opgesteld.

Indien op grond van een bestemmingsplan ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid binnen het plangebied kunnen plaatsvinden, moet een exploitatieplan zijn opgesteld op het moment van het vaststellen van het wijzigingsplan. Uiteraard moet er wel sprake zijn van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Bij een wijzigingsbevoegdheid is er sprake van een uitgestelde plicht tot kostenverhaal via een exploitatieplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan op grond van afdeling 6.4 Wro.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dat er geen sprake is van kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten

geen exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan mag op grond van het bovenstaande economisch uitvoerbaar worden geacht.



# O v e r l e g e n i n s p r a a k



Ingevolge de Inspraakverordening van 9 juli 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk vanaf 20 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook hebben diverse instanties gereageerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Alle ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van beantwoording in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk'. De reactienota is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



## Bijlage



**Bijlage 1 - Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk**



