



Raad
Datum: 29 januari 2019
Besluit: Conform

Voor: 19 (DL, VVD, GL, SL, CDA,
HvL/D66, CU, PvdA)
Tegen: 2 (KL)

Raadsvoorstel



19SC000819

Raadsvergadering van : 29 januari 2019
Agendanummer : 10
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : M.D.M. Smit
B&W-besluit datum : 1 oktober 2018
Onderwerp : Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
(61)

Gevraagde beslissing(en)

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk, ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen;
4. het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de GML bestand NL.IMRO.0416.BPOKKD2014-va01;
5. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Eens in de 10 jaar dient het bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te worden herzien. De termijn voor het bestemmingsplan Oudkarspel liep af op 22 september 2014. Door de actualisatieplicht van de andere bestemmingsplannen was het niet mogelijk het bestemmingsplan voor Oudkarspel te herzien. Ter overbrugging is een Beheersverordening op 9 september 2014 door uw raad vastgesteld en in werking getreden. Het dorp Koedijk maakt in de huidige situatie nog onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk. Doordat het bestemmingsplan Buitengebied hoofdzakelijk gericht is op het agrarisch gebied hebben wij gemeend voor de dorpskern van Koedijk aan te sluiten bij de dorpskern van Oudkarspel. Het plangebied bestaat dan ook uit twee afzonderlijke delen die niet aan elkaar grenzen. Het voorliggende plan is een zogenaamd beheerplan. In beginsel worden in een beheerplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks voortvloeien uit het nieuwe ruimtelijke (gemeentelijke) beleid worden wel mogelijk gemaakt. Bijvoorbeeld, beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk, parkeernormen en laad- en losmogelijkheden.

Aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2016 tot 11 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota. In deze reactienota zijn alle zienswijzen verkort weergegeven. Vervolgens is het gemeentelijk commentaar weergegeven. Als laatste wordt beschreven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn aangepast. Een kopie van de schriftelijke zienswijzen is bijgevoegd. De reactienota is geanonimiseerd in verband met de bescherming van persoonsgegevens bij bekendmaking op internet.

Nota van wijzigingen

Bij dit voorstel treft u ook een lijst van ambtshalve wijzigingen aan. Het gaat hier voornamelijk om tekstuele wijzigingen in de toelichting en regels. Ook is nieuw beleid opgenomen.

Beoogd resultaat

Een actueel bestemmingsplan dat fungeert als solide toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen voor de dorpskernen Oudkarspel en Koedijk

Argumenten

- 1 Door vaststelling van de reactienota en de nota van wijzigingen wordt de ontwerpbestemmingsplanprocedure afgerond*
De vastgestelde reactienota en nota van wijzigingen maken onderdeel uit van het gewijzigde bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
- 2 De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad*
Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan
- 3 Een actueel bestemmingsplan is een solide toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning*
Een actueel bestemmingsplan dat voldoet aan recente regelgeving en nieuw gemeentelijk beleid én dat een verruiming van de regels biedt voor de kernen Oudkarspel en Koedijk
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening*
Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Kanttekeningen

- 1 Het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen*
De afhandeling van de zienswijzen heeft vertraging opgelopen omdat er twee beroepsschriften waren ingediend die van invloed konden zijn voor dit bestemmingsplan. Wij hebben besloten deze procedure af te wachten temeer omdat voor dit plangebied een Beheersverordening is vastgesteld. Thans geldt deze Beheersverordening als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen
- 2 Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan de Beheersverordening*
Aanvragen dienen te worden getoetst aan de Beheersverordening voor Oudkarspel. Zodra het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd kon worden geanticipeerd – indien het plan passend is op grond van het nieuwe bestemmingsplan – op dit nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk
- 3 Er geldt een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen te herzien*
Met het oog op de nieuwe Omgevingswet is de sanctie bij niet nakoming van herziening van het bestemmingsplan, komen te vervallen. Het innen van leges bij een verleende vergunning bij verouderde bestemmingsplan is thans toegestaan.

Communicatie

Niet van toepassing.

Participatie (Interactief werken)

Niet van toepassing.

Juridisch

Nadat het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk door uw raad is vastgesteld vindt publicatie plaats. Het plan zal wederom voor zes weken ter inzage worden gelegd. Er bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

Zienswijzehebbenden schriftelijk informeren over het door u genomen besluit.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- 1 Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk;
- 2 Reactienota;
- 3 Nota van wijzigingen.

Bijlagen ter informatie

1. zienswijzen;
2. collegebesluit.

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester



R a a d s b e s l u i t

Agendanummer : 10
Onderwerp : Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2018, nummer 61;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:


1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk, ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
4. het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de GML bestand NL.IMRO.0416.BPOKKD2014-va01;
5. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2019.

de raadsgriffier


Mrs. G.J. de Graaf

de voorzitter


L.A.M. Kompier



Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

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

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2018

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 januari 2019

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk Vanaf 30 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Noord, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK Alkmaar;
3. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven;
4. Antea Group, Postbus 8590, 3009 AN Rotterdam

De volgende personen hebben gereageerd:

1. Eigenaren Spoorstraat 140 te Noord-Scharwoude;
2. Eigenaren Dorpsstraat 793 Oudkarspel;
3. Bewoner Zwanebloem 78, 1724 XX Oudkarspel;
4. Bewoner Zwanebloem 18, 1724 XX Oudkarspel;
5. Eigenaar Voorburggracht 489, 1724 RJ Oudkarspel;
6. Bewoner Laanweg 1, 1724 NJ Oudkarspel;
7. Bewoners Rietorchis 14 en Zwanebloem 22, Oudkarspel;
8. Gemachtigde namens bewoners Ambachtsdijk 57, Oudkarspel;

1. ALGEMEEN

Het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk heeft vanaf 30 november 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen van instanties en acht van belanghebbenden.

Deel I geeft de reacties weer van de instanties;

Deel II geeft de zienswijzen weer van belanghebbenden;

Deel III, geeft de ambachtelijke aanpassingen weer.

2. COMMENTAAR OP REACTIES

DEEL I INSTANTIES

Ad 1. Provincie Noord-Holland te Haarlem		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Artikel 3.3 van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk maakt kleine gebouwen, waaronder melk- en schuilstallen mogelijk. Dit is in strijd met artikel 26 lid 1 van de Prv (Provinciale verordening)	1. Artikel 26 lid 1 van de Prv bepaalt dat alle agrarische bebouwing binnen een bouwvlak geconcentreerd moet worden. Het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk met de bestemming "Agrarisch" maakt bebouwing mogelijk buiten het bouwvlak, waaronder melk- en schuilstallen. Dit is in strijd met artikel 26 lid 1 van de Provinciale verordening. Wij zullen artikel 3.3 dan ook schrappen.	1. Artikel 3.3 van het ontwerp bestemmingsplan zal worden geschrapt. Hierdoor is het niet meer mogelijk kleine gebouwen buiten het bouwplan te realiseren.
2. In artikel 34 van het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bouwen van woningen. Nieuwe woningbouw in het landelijk is niet toegestaan op grond van artikel 13 van de Provinciaal ruimtelijke verordening (Prv).	2. In de vigerende ruimtelijke plannen Oudkarspel, 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 wij de planologische rechten zullen bestendigen en deze zijn dus opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op 28.2.2017 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	2. De wijzigingsbevoegdheden handhaven en paragraaf 3.2.2 van de toelichting aanvullen op het punt van wijzigingsbevoegdheden.

<p>3. In de Prv zijn afwijkingsregels opgenomen van deze verbodsbepaling. Maar er wordt niet aangegeven cq inzichtelijk gemaakt of het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk hieraan voldoet.</p>	<p>(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. Hij heeft aangegeven op 1 mei 2017 dat voor deze kwestie geen regionale afstemming noodzakelijk is omdat het slechts om een enkele woning gaat. Qua woningaantal passen deze vier woningen binnen de RAPS gemaakte aantallen. Een enkele woning is niet ladderplichtig. Op verzoek van de provincie is aangegeven dat tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden geen zienswijzen zijn ingediend. Wij zijn daarom van mening dat deze locaties niet in strijd zijn met de nieuwe Prv. Er is nl. geen sprake van toename van woningen in het landelijk gebied. Deze beoogde woningen vallen o.i. “binnen het stedelijk gebied” omdat deze locaties voldoen aan de criteria van het “bestaand stedelijk gebied” uit de Bro. Wij zullen dan ook de wijzigingsbevoegdheden handhaven.</p> <p>3. In artikel 5a van de nieuwe Prv kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling past in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte afspraken. Deze beoogde woningen zijn in overeenstemming met de regionale afspraken (zie ook punt 2).</p>	<p>3. Geen.</p>
<p>4. De ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 16 van de verordening zou van toepassing kunnen zijn voor het</p>	<p>4. Voor Laanweg 43a, Noord 3a en Ambacht-dijk 65 is geen bebouwing aanwezig. Van storendheid is dan ook geen sprake. Op het per-</p>	<p>4 Geen</p>

opruimen van storende agrarische bebouwing voor het bouwen van woningen in het buitengebied	ceel 't Veer staat een schuur die niet storend is in zijn omgeving. De ruimte voor ruimteregeling is dan ook niet van toepassing op de genoemde locaties.	
---	---	--

Ad 2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er wordt geadviseerd bij ontwikkelingen in het plangebied de volgende aspecten te betrekken: 2. De mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie of brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen over N242, N504, N9 Noordhollandskanaal, Aardgasleiding A-637 en AM2142-4 of tankstation. Hoewel de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen klein is dit niet onmogelijk 3. De mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie of brand door een ongeval met een hoge druk buisleiding (gasleiding ten westen van Koedijk) 4. Het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten 	<p>Het karakter van dit nieuwe plan is conserverend van aard. Er zijn dan ook weinig tot geen ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de externe veiligheid. De reactie van de regio is zeer algemeen en niet naar het plan gespecificeerd.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bij ontwikkelingen in het plangebied zullen wij onderstaande aspecten betrekken, die verwoord zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan; 2. Dit is geregeld in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Zie paragraaf 4.6 van de toelichting; 3. Op 1.1.2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn. Zie paragraaf 4.6 van de toelichting; 4. De regelgeving hiervoor zijn in het Bevi opgenomen en is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen voor personen. Dit is in ruimtelijke zin niet relevant 	<p>Geen.</p>

<p>5. Dat kennis over het handelingsperspectief mede de mate van zelfredzaamheid beïnvloed</p> <p>6. Dat de hulpverlening een ongeval niet kan voorkomen en zich richt op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied</p>	<p>voor dit bestemmingsplan</p> <p>5. De provincie heeft de zogenoemde risico-kaart ontwikkeld. Hierop is o.a. informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Zie paragraaf 4.6 van de toelichting. Overigens is dit voor het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk ruimtelijk niet relevant</p> <p>6. Dit is in ruimtelijke zin niet relevant voor dit bestemmingsplan</p> <p><u>Conclusie</u> De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmerd.</p>	
---	---	--

Ad 3. Liander te Arnhem		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Voor het gasdrukmeet- en regelstation (Kasteelstraat) is op de verbeelding de bestemming "Bedrijf-Nutsvoorziening" opgenomen. Op de verbeelding ontbreekt de veiligheidscontour. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het station, (zie art. 3.12 lid 6 Activiteitenbesluit) vragen wij u de behorende veiligheidscontour (Barim-zone) op te nemen</p>	<p>1. Een veiligheidscontour dient conform de wettelijke verplichting (Barim zone) worden opgenomen voor kwetsbare objecten een afstand van 6 meter en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Binnen 6 meter is een beperkt kwetsbaar object aanwezig op grond van artikel 1 Besluit externe veiligheid. Wij zijn dan ook de veiligheidscontour opnemen.</p>	<p>1. Op verbeelding veiligheidscontour van 6 m opnemen met een bijbehorende regeling in de regels.</p>

Ad 4. Anteagroup te Capelle aan de IJssel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Er zal groot onderhoud plaatsvinden aan de N504 inclusief de herinrichting van een tweetal kruispunten. Er wordt verzocht de gronden binnen het werkgebied te bestemmen als "Verkeer".</p>	<p>1. De N504 is nooit bestemd en opgenomen in een bestemmingsplan. De gemeente zal de bestemming "Verkeer" dan ook opnemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk ten behoeve van de Provincialeweg N504</p>	<p>1. Op verbeelding bestemming "Verkeer" opnemen voor de provinciale weg N504 in afstemming op de toegestuurde bestanden.</p>

DEEL II BELANGHEBBENDEN

Ad 1. Eigenaar Spoorstraat 140 Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Bij het pand aan de Spoorstraat 140 is geen bedrijfswoning gevestigd. Er wordt verzocht om de bestemming aan te passen tbv het realiseren van een bedrijfswoning</p>	<p>1. Het betreft een perceel met twee adressen, te weten aan de voorzijde Spoorstraat 48 en de achterzijde Spoorstraat 140. In de Beheersverordening Oudkarspel heeft het gehele perceel de bestemming "Wonen" met de functie 'bedrijf'. Het bouwvlak is gelegen op de bebouwing aan de Spoorstraat 48. In de regels is aangegeven dat binnen het bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande, in casu één woning. Voor het achterste gedeelte van het perceel is <u>geen</u> bouwvlak opgenomen. Omdat hoofdgebouwen slechts binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, is op grond van de Beheersverordening Oudkarspel de bouw van een (nieuwe) woning niet toegestaan. Er is geen sprake van een geldend planologisch recht om een (bedrijfs)woning te realiseren in de bestaande bebouwing aan de Spoorstraat 140. Op het achtergelegen perceel is een kinderopvang gevestigd in de bijbehorende bouwwerken. Het perceel is in hoofdzaak in gebruik als woonperceel, in combinatie met een bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten. Het perceel wordt, net zoals in de Beheersverordening, opnieuw bestemd voor de woonfunctie, waarbinnen bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten zijn toegestaan. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de geldende planologische rechten en het huidige feitelijke gebruik.</p>	<p>1. Ter plaatse van het gehele perceel de verbeelding aanpassen naar de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' en het opnemen van de aanduidingen "bedrijf" en "dienstverlening".</p>

Ad 2. Eigenaar voormalige Dorpsstraat 793 Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Het object Dorpsstraat 793 is niet opgenomen op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel. In het vigerende bestemmingsplan is dat wel het geval.</p> <p>2. Eigenaren wijzen er nadrukkelijk op dat zij alle financiële en overige schade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging voor rekening en risico van de gemeente is en dus op de gemeente zal worden verhaald.</p>	<p>1. Met het object Dorpsstraat 793 wordt bedoeld op de achtergelegen aanbouw aan het pand Voorburggracht 378-380. Deze aanbouw is op grond van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een bijbehorend gebouw, behorende bij het hoofdgebouw op perceel A 2135/2136 (Voorburggracht 378-380) Of een gebouw een bijgebouw is wordt niet bepaald door de eigendomssituatie, maar door de feitelijke situatie. In uw geval is er in planologische zin sprake van één bouwperceel. In het nieuwe bestemmingsplan is dan ook de verbeelding voor uw perceel, correct weergegeven. Als uitgangspunt geldt dat alle nieuwe, opgestelde bestemmingsplannen, waaronder Oudkarspel en Koedijk een conserverend karakter hebben. Dit betekent dat de bestaande rechten, uitgaande van de bestaande, feitelijke situatie, één op een worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>2. Voor mogelijke (financiële) schade kan een planschadeverzoek worden ingediend. Deze kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan de wettelijke procedure heeft doorlopen en is vastgesteld.</p>	<p>1. Geen.</p>

Ad 3. Bewoner Zwanebloem 78 Oudkarspel

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Bezwaar tegen de bouw van 2¹ kapwoningen aan de Zwanebloem te Oudkarspel omdat dit niet past in het huidig concept van de wijk. Alles is nu vrijstaand. Dit was de reden waarom wij daar zijn gaan wonen.</p>	<p>1. Voor het gebied geldt de Beheersverordening Oudkarspel. De Beheersverordening bestendigt het vigerende bestemmingsplan Oudkarspel dat dateert uit 2007. Voor de Zwanebloem geldt de planologische mogelijkheid voor de bouw van 5 vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van 3,5 resp. 9 m1. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was slechts één woning gebouwd. Er was op dat moment geen sprake van markgerichtheid. Daarom heeft de gemeente nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld die beter passen binnen het huidige tijdsbeeld. Dit betekent een verruiming van de bouwmogelijkheden. Hiertoe is besloten op 1 juli 2014. In het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk zijn voor de Zwanebloem bouwvlakken opgenomen tbv 2¹ kapwoningen en vrijstaande woningen met ruimere goot- en bouwhoogten.</p> <p>Echter sinds 2016/2017 is de vraag naar vrije kavels toegenomen. Dit resulteerde in vier verkochte kavels tbv vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van 3,5 resp. 9 m1 op basis van de huidige planologische regels. Dit betekent dat de stedenbouwkundige uitgangspunten – opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan- niet meer van toepassing zijn. De mogelijkheid voor het realiseren van 2¹ kapwoningen is hiermee komen te vervallen. In aansluiting op de bestaande plan-systematiek van het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk wordt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' op-</p>	<p>1. In aansluiting op de bestaande plan-systematiek van het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk wordt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. Deze bestemming sluit vrijwel geheel aan op de geldende bestemming voor de Zwanebloem.</p>

	genomen. Deze bestemming sluit vrijwel geheel aan op de geldende bestemming voor de Zwanebloem.	
2. Dat de gronden niet zijn verkocht komt omdat de kavels te groot zijn of dat de grondprijs te hoog is. Kavels in kleine stukken verdelen is ook mogelijk.	2 Zie punt 1.	2. Zie punt 1
3. Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd hebben reclamanten als direct naastliggende er nadeel van. Buiten het aanzicht zal de woning in waarde dalen. We zien nu al in de gemeente op sommige locaties dat het er niet uit ziet	3 In aansluiting op de bestaande plan-systematiek van het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk wordt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. Deze bestemming sluit vrijwel geheel aan op de geldende bestemming voor de Zwanebloem. Zie ook punt 1.	3 Zie punt 1

Ad 4. Eigenaar Zwanebloem 18 Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Met de bouw van de beoogde woning Zwanebloem 18 hebben initiatiefnemers aan strenge voorwaarden moeten voldoen zodat de woning een verrijking van de wijk is en een mooie entree voor het dorp wordt. Reclamanten hebben daarom bezwaar tegen de mogelijkheid van 2 ¹ woningen naast hun perceel Zwanebloem 18.	1. De beoogde woning voldoet aan de regels uit het thans vigerende bestemmingsplan Oudkarspel. Doordat de kavels aan de Zwanebloem inmiddels zijn verkocht tbv van vrijstaande woningen is het realiseren van 2 ¹ kapwoningen niet meer aan de orde. Zie ook gemeentelijke beantwoording Ad 3, onder punt 1.	1. In aansluiting op de bestaande plan-systematiek van het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk wordt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. Deze bestemming sluit vrijwel geheel aan op de geldende bestemming voor de Zwanebloem.

Ad 5. Eigenaar Voorburggracht 489 Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Uit de inspraakreactienota blijkt dat niet aan de wensen van reclamant tegemoet is gekomen. Reclamant is het niet eens met de argumenten. Daarom volharden reclamanten in hun bezwaren die ze in de zienswijze herhalen en aanvullen.	1. Er heeft op basis van de ingediende zienswijze opnieuw een (planologische) heroverweging plaatsgevonden.	1. Geen.

<p>2. <u>Bouwvlak</u> Een bouwvlakpercentage (75%) ipv bouwvlakgrenzen rond bestaande gebouwen is zeer gebruikelijk in bestemmingsplannen en is ook toegepast voor het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Dit is voor reclamant van belang om andere activiteiten te kunnen faciliteren. Argument daarbij is dat voor de thans aanwezige woningen de bestaande fabrieksgebouwen het meest relevant zijn en aan het achterterrein, waarvoor de bouwvlakvergroting effect zou hebben, geen woningen grenzen en bestemmingsplanmatig ook niet mogelijk zijn zodat tegen uitbreiding van bedrijfsgebouwen aldaar stedenbouwkundig geen bezwaar zou mogen bestaan.</p> <p>3. De argumentatie in de inspraakreactienota snijdt geen hout en is innerlijk tegenstrijdig. Enerzijds wordt daarin genoemd dat het een open gebied is waar de landschappelijke waarden de boventoon voeren. Anderzijds wordt daarin genoemd dat de huidige begrenzing van de zuurkoolfabriek wordt gevormd door een groensingel. Die groensingel maakt dat het gebied aldaar juist niet</p>	<p>2. Uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen is geweest dat de bestaande rechten gehandhaafd zouden blijven. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koe-dijk een conserverend karakter heeft. Daarom wordt de huidige bestemming voor het perceel Voorburggracht 489 één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast beschikt het huidige bouwvlak over voldoende ruimte (er resteert nog 50%) om (nieuwe) activiteiten te faciliteren. Ook speelt een rol dat geen concrete plannen door reclamant zijn ingediend. De gemeente kan niet inspelen op toekomstige ontwikkelingen als niet (exact) bekend is wat en waar de beoogde uitbreiding zal plaatsvinden. De rechtszekerheid van derden kan dan in het geding komen. De locatie in Zuid-Scharwoude is niet vergelijkbaar omdat het hier ging om bestaande (oude) rechten op basis van een sterk verouderd bestemmingsplan betreft die gerespecteerd zijn. Op het perceel in Oudkarspel liggen meer beperkingen, ingegeven door de ligging van het perceel ten opzichte van de (woon)omgeving. In dit geval is geen sprake van een gelijk geval.</p> <p>3. Het 'achtergebied' van het perceel van reclamant die aan de Westelijke Randweg ligt maakt onderdeel uit van het 'open landschap'. De gemeente wil dit achtergebied zoveel mogelijk openhouden. De bestaande groenstrook fungeert als afscherming van de bebouwing van reclamant en vormt een zachte overgang naar het 'open landschap'. Dit stukje open</p>	<p>2. Geen.</p> <p>3. Geen.</p>
---	---	---------------------------------

<p>open zodat bedrijfsgebouwen geenszins zichtbaar zin en daarmee de landschappelijke waarde zouden aantasten. Het kan niet zo zijn dat het bedrijfsterrein een bedrijfsbestemming heeft maar het gebruik daarvan met opstellen niet mogelijk is.</p>	<p>landschap willen we graag behouden.</p>	
<p>4 <u>Milieucategorie</u> Op de verbeelding is slechts bedrijven in de milieucategorie 3.1 toegestaan. Reclamant ziet inconsistentie in het slechts gedeeltelijk handhaven van milieucategorie 3.2 voor een deel van het achterterrein en impliciet voor haar huidige zuurkoolfabriek.</p>	<p>4 Er is geen sprake van inconsistentie in het slechts gedeeltelijk handhaven van de milieucategorie 3.2 voor een deel van het achterterrein en impliciet voor de huidige zuurkoolfabriek. Immers op het gehele terrein is een groenteverwerkingsbedrijf toegestaan en binnen het bouwvlak gebouwen voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 én de zuurkoolfabriek. Dit is in de bestaande situatie ook al het geval. Zie de vergelijkbare verbeeldingen, die als bijlage is toegevoegd. Daarom handhaven wij ons standpunt uit de inspraakreactienota. Te weten: Wij hanteren de VNG richtlijn welke als instrument dient voor een goede ruimtelijke onderbouwing, voor het toestaan van nieuwe bedrijfsmatige functies. De milieucoutouren zijn bedoeld om aan te geven welke nieuwe (toekomstige) ontwikkeling van bedrijven/activiteiten plaats kan vinden in relatie tot de bestaande woningen in de naaste omgeving (zg inwaartse zonerings). Er wordt dus een beschermende bufferzone rondom de milieugevoelige functies gecreëerd. Voor nieuwe ontwikkelingen zullen wij dan ook geen hogere milieucategorie dan 3.2 bij recht toestaan. Wel is in artikel 6, lid 6,4 een afwijkmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkmogelijkheid biedt kansen voor het toestaan van bedrijvigheid in een hogere</p>	<p>4. Geen.</p>

	milieucategorie, mits is voldaan aan de gestelde voorwaarden.	
<p>5 <u>Bedrijfsbestemming bedrijfswoningen</u> Het toekennen van bedrijfswoningen is eerder door de gemeente akkoord bevonden, maar werd gekoppeld aan juridische voorwaarden, welke dient te worden aangetoond door een onafhankelijke partij. Dat bevreemdt reclamant want deze voorwaarde is niet gesteld voor de locatie in Zuid-Scharwoude. Overigens betreft het hier niet de oprichting van bedrijfswoningen maar het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met de feitelijke, historische bestaande situatie.</p>	<p>5. In het bestemmingsplan Oudkarspel (opgenomen in de Beheersverordening Oudkarspel) hebben de woningen aan de Voorburggracht 483, 485, 487 en 493 de bestemming "Woondoeleinden I" . Uitgangspunt bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is, dat de bestaande rechten gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de nieuwe bestemmingsplannen een conserverend karakter hebben waarbij wordt uitgegaan de rechten op basis van de bestemming "Woondoeleinden I" én dat de bestaande bestemming een op een wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is er "Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein Gemeente Langedijk". Hierin is aangegeven dat aan het noodzakelijkheids criterium moet worden voldaan. Dit dient te worden aangetoond door een onafhankelijke partij die kan aantonen dat er een relatie is met het bedrijf. Alsdan kan de gemeente aan uw verzoek medewerking verlenen.</p>	5.Geen.
<p>6. <u>Belang omwonenden</u> Planologisch kleven er geen bezwaren aan wensen van reclamant daar de belangen van omwonenden cq een mogelijkerwijs beoogde beeldkwaliteit daarmee niet te kort wordt gedaan. Er zijn bij een daadwerkelijk uitwerking van toekomstplannen door ons ruimschoots gelegenheden voor andere partijen om desgewenst daarover in te spreken.</p>	<p>6 De gemeente kan niet beoordelen en/of vooruitlopen of een door reclamant in te dienen beoogd beeldkwaliteitsplan die de belangen van omwonenden al dan niet zal schaden. Beoordeling vindt plaats op het moment dat een concreet verzoek voorligt. Wij handhaven daarom ons standpunt. Deze is dat wij bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk uitgaan van de bestaande planologische situatie. Deze is één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk. Anti-</p>	6.Geen.

	ciperen op mogelijke toekomstplannen is niet aan de orde omdat daartoe geen concrete plannen door u zijn ingediend. Het verhogen van de bebouwingspercentage naar 75% biedt onvoldoende rechtszekerheid voor derden, omdat geen inzicht wordt gegeven waar de bebouwing op het perceel zal worden gesitueerd.	
7. <u>Analogie met besluitvorming bestemmingsplan Kramer Zuid-Scharwoude</u> De besluitvorming kan reclamant niet rijmen met de besluitvorming van de gemeente rond het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Een nagenoeg identieke vraagstelling was daarbij aan de orde en onze wensen zijn grotendeels gehonoreerd door de gemeente.	7 Voor het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude zijn uw wensen voor uw perceel Voorburggracht 141 gerespecteerd omdat sprake was van oude, bestaande planologische rechten. Dit geldt echter niet voor het perceel Voorburggracht 489. Op dit perceel rusten meer beperkingen voor wat betreft bebouwingmogelijkheden, zoning enz. Gezien de omliggende woningen passen de aangegeven milieu categorieën, zonder dat onevenredige overlast ontstaat op de omgeving.	7.Geen.
8 <u>Historie</u> Gezien de vele besprekingen en bovenstaande argumenten hadden we ook een meer meewerkende en coöperatieve houding van de gemeente verwacht bij de herziening van het bestemmingsplan Oudkarspel. Die verwachting is volgens reclamant terecht omdat de kaders in de twee eerder genoemde procedures bekend waren.	8. Zie voorgaand punt 7.	8.Geen.

Ad 6. Bewoner Laanweg 1 te Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzoek om nieuwe scheidingslijn te laten aansluiten bij Laanweg 1 t/m 13 voor wat betreft de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. De gronden achterop het perceel als "Tuin-2" te bestemmen.	1. In het ontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is voor het perceel Laanweg 1 het achterste gedeelte bestemd als "Agrarisch" omdat de bestaande rechten één op één zijn overgenomen uit het vigerende plan. Reclamant beroept zich op het	1. Deels de bestemming "Wonen-Vrijstaand" zonder bouwvlak en deels de bestemming "Tuin-2 op verbeelding zetten.

	<p>gelijkheidsbeginsel omdat de overige percelen aan de Laanweg 2a t/m 13 achterop het perceel de bestemming “Wonen-Vrijstaand” zonder bouwvlak en de bestemming “Tuin-2” hebben gekregen. Op het perceel van reclamant vinden geen agrarische activiteiten (meer) plaats en gezien de plansystematiek van de omliggende percelen, vinden wij het in ruimtelijke zin gerechtvaardigd om het perceel aan te passen naar deels “Wonen-Vrijstaand” zonder bouwvlak en “Tuin-2 en zo aan te sluiten bij de Laanweg 1 t/m 13.</p>	
--	--	--

Ad 7. Bewoner Zwanebloem 22 en bewoner Rietorchis 14		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. Het bevreemd reclamanten dat het ontwerpplan sinds 30.11.16 ter inzage ligt terwijl de reactienota op 19 december is ontvangen. Feitelijk zijn er al 3 weken voorbij van de ter inzage legging.</p>	<p>1. Het ontwerpbestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk lag vanaf 30 november 2016 voor een periode van zes weken ter inzage. De publicatiedatum is 29 november 2016 welke leidend is voor de ter inzage termijn. Het is ons niet bekend waarom de reactienota pas op 19.12.16 is ontvangen door reclamant.</p>	<p>1. Geen.</p>
<p>2. Reclamanten stellen dat een kavel tbv vrijstaande woning is verkocht aan de Zwanebloem. Als koper gehele kavel zou afnemen dan zou op de overgebleven middelste kavel alleen nog vrijstaande woning worden gebouwd ipv 2¹ kapwoning.</p>	<p>2. Deze stelling klopt. Inmiddels zijn alle kavels tbv van vrijstaande woningen aan de Zwanebloem verkocht waardoor het niet meer mogelijk is 2¹ kapwoningen te realiseren. Zie ook gemeentelijke beantwoording Ad 3, onder punt 1.</p>	<p>2 Geen.</p>
<p>3 Reclamanten vinden een 2¹ kap woning niet passend in de omgeving omdat in de directe omgeving geen woningen zijn gebouwd met een hoogte meer dan 8,50 m1</p>	<p>3. Zie ook gemeentelijke beantwoording Ad 3, onder punt 1.</p>	<p>3. Geen.</p>
<p>4. Van de 10 kavels zijn er nog maar 3 beschikbaar. Deze zijn ca 800 m2. Kleinere kavels worden makkelijker verkocht omdat</p>	<p>4 Zie ook gemeentelijke beantwoording Ad 3, onder punt 1</p>	<p>4. Geen.</p>

prijstelling dan gunstiger is		
5. Door het bouwen van kleinere en meer woningen en ook 2 [^] 1 kapwoningen zal de waarde van hun woning behoorlijk zal dalen. De planschade die wordt opgelopen zal worden verhaald op de gemeente.	5. Er kan te allen tijde op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade worden ingediend als door een bepaalde ontwikkeling waardedaling van uw woning ontstaat. Bij beoordeling van planschade vindt vergelijking plaats, tussen bestaand en nieuw bestemmingsplan. Daarbij is sprake van een drempelwaarde. Planschade betreft daarom een toekomstig onzeker gebeurtenis.	5. Geen.

Ad 8. Gemachtigde namens bewoners Ambachtsdijk 57 Oudkarspel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De bezwaren richten zich tegen wijziging van bestemmingsplan en tegen uitbreiding van gebruiks- en bouwmogelijkheden.	1. De gemeente ziet deze zinsnede als opmaat voor de rest van de zienswijze.	1. Geen.
2. Reclamant stelt dat direct achter Ambachtsdijk 57 illegaal een paardenbak is aangebracht . Er is besloten deze onder het overgangsrecht te brengen maar blijft illegaal. Op 1.7.2015 is gevraagd om legalisatie van eigenaren maar heeft niet geleid tot een vergunning	2. Of sprake is van een illegale paardenbak is reeds op 17.8.2015 beantwoord. Het handhavingsverzoek van destijds is afgewezen. Het bezwaar tegen de afwijzing is op 28.01.2016 wederom afgewezen. De rechter heeft op 9.02.2017 uitspraak gedaan dat sprake is van een hobbymatig gebruik van de paardenbak en lichtmast. De paardenbak valt daardoor in zijn geheel onder de werking van het overgangsrecht. De aangevraagde vergunning voor de paardenbak en de lichtmast is buiten behandeling genomen omdat in eerste instantie sprake was van onvoldoende stukken. Daarna is de afhandeling van de aanvraag niet doorgezet omdat duidelijk werd dat de paardenbak met lichtmast onder het overgangsrecht is gebracht op basis van een gerechtelijke uitspraak.	2 Geen.

	<p>Gemeente heeft vervolgens besloten de paardenbak met lichtmast in het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk op te nemen waardoor er op die manier zicht op het planologisch regelen van de paardenbak en de lichtmast in een ruimtelijk plan.</p>	
<p>3. In vigerend bestemmingsplan heeft de grond de bestemming “Agrarisch” zonder bouwmogelijkheden. Op deze bestemming mag geen paardenbak en lichtmast, erfafscheiding worden gerealiseerd.</p> <p>Desalniettemin is in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming gewijzigd in Wonen – D met de functieaanduiding Wonen-paardenbak</p>	<p>3. Het is juist dat de paardenbak in strijd is met het gebruik zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het betreft echter een perceel grond grenzend aan het buitengebied. In dit soort gebieden worden de laatste jaren steeds vaker hobbymatig paarden bij een woning gehouden in combinatie met een paardenbak. De gemeente wil de vraag naar hobbymatige paardenbakken faciliteren mits hiervoor geen onaanvaardbaar woonklimaat ontstaat. Vanwege de toename van het aantal paardenbakken de laatste jaren, hebben vele gemeenten hiervoor inmiddels beleid gemaakt. De gemeente Langedijk kiest ervoor in maatwerk te leveren en voor iedere aanvraag een zelfstandige afweging te maken.</p> <p>In het voorontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk hebben sommige eigenaren van de Ambachtsdijk een deel van hun perceel in het buitengebied liggen zonder dat sprake is van agrarische activiteiten. Deze gronden liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied” met een agrarische bestemming. Voor de gehele Ambachtsdijk heeft de gemeente in ruimtelijke zin de landschappelijke lijn in een logische grens doorgetrokken om de huidige versnippering van de landschapsin-</p>	<p>3 Geen.</p>

	<p>deling te corrigeren. Uitgangspunt is de kadastrale eigendomssituatie waarin de percelen zijn gekoppeld die deels in het bestemmingsplan buitengebied en deels in het bestemmingsplan Oudkarspel vielen. Wij hebben de in eigendom zijnde percelen van eigenaren in één bestemmingsplan samengevoegd. Vooraf zijn de desbetreffende personen schriftelijk geïnformeerd over deze situatie. Uit de schriftelijke informatie zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.</p>	
<p>4. Ten opzichte van het voorontwerp zijn in het ontwerp verslechtingen toegepast, ten nadele van het perceel Ambachtsdijk 57. In het voorontwerp was een deel bestemd als "Tuin-2". Inmiddels is zonder toelichting deze tuinbestemming omgezet naar "Wonen-D".</p>	<p>4. In het ontwerpbestemmingsplan is een klein gedeelte tov het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de woonbestemming zonder bouwvlak. Op de woonbestemming zonder bouwvlak kunnen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, dat is idd niet mogelijk op de bestemming "Tuin-2". Echter, op het perceel Ambachtsdijk is inmiddels de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd waardoor het realiseren van een bijgebouw niet mogelijk is. Ook is er een groene afscheiding tussen het perceel van reclamant en de paardenbak gerealiseerd waardoor het zicht wordt beperkt voor het gedeelte dat een woonbestemming heeft gekregen. De gemeente vindt daarom dat er geen verslechting is toegepast. De gemeente heeft hiertoe besloten om de volgende redenen: Aan de Ambachtsdijk 59, 77, 40, 6 en 23 is de bestemming op het achtererf gebied hoofdzakelijk "Wonen" zonder bouwvlak en heeft in ondergeschikte mate de bestemming "Tuin-2". Voor de Ambachtsdijk heeft de gemeente de landschappelijke grens iets aangescherpt. De aanleiding is geweest om versnippering van kleine</p>	<p>4 Toelichting wordt op dit punt aangevuld.</p>

	<p>hoekjes tegen te gaan én om de relatie met de woonbestemming te verduidelijken, welke past in de plansystematiek van dit bestemmingsplan. Dit geeft bewoner Ambachtsdijk 59 <u>geen</u> extra bouwrechten. Algemeen geldt dat maximaal 50 m1 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, tenzij sprake is van een perceel > 500 m2 dan is 75 m2 toegestaan. en hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd.</p>	
<p>5. In het voorontwerp was een flink gedeelte aan de achterzijde nog de bestemming "Tuin-2" gegeven. Kennelijk ziet de gemeente aanleiding om ook dit gedeelte op te waarderen naar de bestemming wonen. Andere percelen aan de Ambachtsdijk hebben een vergelijkbare bare situatie. Wat de ruimtelijke afweging is geweest om hier ook de bestemming "Tuin-2 te wijzigen in Wonen-Dubbel is niet uitgelegd en dus onbegrijpelijk. Terwijl bij andere percelen aan de Ambachtsdijk wel de bestemming "Tuin-2 in stand gelaten</p>	<p>5 Kleine hoekjes met de bestemming "Tuin-2" geven een versnipperd en ondoorzichtig beeld op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De hoofdbestemming van dit perceel is "Wonen-Dubbel". Slechts 14% van het perceel had de bestemming "Tuin-2". De relatie hiermee hebben we op deze manier verduidelijkt door de bestemming "Tuin-2" te verwijderen. Daarnaast past dit in de systematiek van het bestemmingsplan. Voor zeer grote percelen is de bestemming "Tuin-2" gehandhaafd gebleven om verrommeling van, én bouwwerken midden in een buitengebied tegen te gaan.</p>	<p>5. Toelichting wordt op dit punt aangevuld.</p>
<p>6. De percelen grenzend aan de achterzijde van Ambachtsdijk 59 behouden wel de agrarische bestemming. Deze percelen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat wijziging aldaar niet nodig is. De agrarische activiteit wordt daar gewoon doorgezet. Er is dan ook geen reden om voor Ambachtsdijk 59 een andere regeling te treffen. Het gevolg dat het perceel Ambachtsdijk 57 wordt ingepakt in een woonbestemming met aanzienlijke gebruiks- en bouw mogelijkheden, die de oorspronkelijke bestemming niet gaf. Dit kan aanleiding zijn voor een planschade-</p>	<p>6. De percelen grenzend aan de achterzijde behouden wel de agrarische bestemming omdat deze (akkerbouw)grond niet gekoppeld/geen relatie heeft met de woonbestemming van eigenaren van de Ambachtsdijk 59. De volgende ruimtelijke overwegingen liggen hieraan ten grondslag: Een deel van de Ambachtsdijk heeft zijn agrarische functie sinds lange tijd verloren. Daarom zijn de desbetreffende gronden als woonbestemming al in het vigerende bestemmingsplan "Oudkarspel" (opgenomen in de Beheersverordening</p>	<p>6.Geen.</p>

claim. De vraag is wat de ruimtelijke afweging is geweest, dit kan in ieder geval niet gevonden worden in een illegale paardenbak.

Oudkarspel) opgenomen. In het vigerende plan is op de verbeelding een arcering aangegeven waarbinnen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. In de nieuwe plansystematiek (SVBP 2012) is dit op deze wijze niet meer mogelijk. Daarom hebben deze gronden de woonbestemming zonder bouwvlak gekregen. Buiten het bouwvlak mogen maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, tenzij het perceel > 500 m², dan is 75 m² aan bouwwerken toegestaan. De wijziging van de bestemming zal in de praktijk nagenoeg geen nadelige invloed hebben op de maximale bouwmogelijkheden, zoals deze thans ook gelden. Immers, het betreft hier grote percelen waarop maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Dit is in de bestaande situatie ook al het geval. Er is dan ook geen sprake dat de woning aan de Ambachtsdijk 57 wordt 'ingepakt'. Een deel van deze woonpercelen aan de Ambachtsdijk zijn gelinkt met een perceel grond in het buitengebied. Dit betekent dat nog een gedeelte van het in eigendom zijnde perceel in het bestemmingsplan Buitengebied ligt met een agrarische bestemming, zonder dat agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. In het nieuwe plan hebben de gemeente deze gronden samengevoegd waardoor in ruimtelijke zin de landschappelijke grens doorloopt waardoor de huidige versnippering van de landschapsindeling in ruimtelijke zin gecorrigeerd wordt. Uitgangspunt is de kadastrale eigendomssituatie. Een koppeling van deze percelen met dezelfde eigenaar vinden wij dan ook een logische keuze. De reden hiervoor is dat een directe rela-

	<p>tie aanwezig is met de lintbebouwing van Oudkarspel, waarin het wonen centraal staat. Hierdoor ontstaat duidelijk een onderscheid enerzijds tussen het dorp Oudkarspel met zijn lintbebouwing waar (in hoofdzaak) wordt gewoond en anderzijds het buitengebied met zijn agrarische gronden waar hoofdzakelijk agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vinden wij dit een gewenste, ruimtelijke situatie.</p>	
<p>7. De ruimtelijke noodzaak kan evenmin gevonden worden in het verschaffen van de mogelijkheid tot legalisatie van de paardenbak. De paardenbak bevindt zich immers op een zodanige locatie dat deze binnen de beoogde regeling van het bestemmingsplan gelegaliseerd en onmogelijk als ruimtelijk acceptabel kan worden beoordeeld. Verplaatsing van de illegale paardenbak naar een locatie waarbinnen het perceel wel aan de regelgeving voldoet is eenvoudig uitvoerbaar</p>	<p>7. Leidend zijn de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied. Hieraan is getoetst. Hieruit blijkt dat de paardenbak onder het overgangsrecht valt. Toetsing aan de ruimtelijke noodzaak is dan niet meer aan de orde. Wel is voor de Ambachtsdijk 59 een belangenafweging gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat geen onaanvaardbaar woonklimaat ontstaat door de aanwezige paardenbak. De ruimtelijke afweging is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van het voornoemde kan derhalve geen verplaatsing van de paardenbak worden geëist. Voor elke bestaande paardenbak zal per geval maatwerk worden geleverd. De wijziging heeft dus niet alleen betrekking op het perceel Ambachtsdijk 59, maar wordt stelselmatig doorgevoerd voor de hele Ambachtsdijk op locaties waar dit geëigend is.</p>	<p>7.Geen.</p>
<p>8. Wat wordt bedoeld met de bestaande paardenbak is niet duidelijk. Als beoogd wordt daarmee de illegale paarden te beschrijven maken zij bezwaar. Zo zou op een verkapte wijze deze illegale paardenbak als passend worden beschouwd zon-</p>	<p>8. Hiermee wordt in zijn algemeenheid bedoeld de bestaande situatie zoals die was op het tijdstip van het ter inzage van het ontwerp bestemmingsplan. Indien sprake is van een illegale situatie wordt gekeken of legalisatie tot de mogelijkheden be-</p>	<p>8.Het aanvullen van de toelichting op dit punt, zie hiervoor hoofdstuk 3.3.23.</p>

der dat daarvoor enige toetsing heeft plaatsgevonden.	hoort. Uit de belangenafweging komt naar voren dat geen onaanvaardbaar woonklimaat ontstaat door de paardenbak. Zie hiervoor de belangenafweging genoemd in hoofdstuk 3.3.23 van de toelichting	
9. Paardenbak heeft lengte van 34 m, de diepte is 20 m2 en de afstand tussen functieaanduiding paarden en erfgrans is slechts 3 m. De afstand tussen de paardenbak tot de woning Ambachtsdijk is slechts 13 m. De afstand tussen de eigen woning Ambachtsdijk 59 en de paardenbak is wel 25 m.	9. Argumentatie van reclamant geeft niet in hoeverre zijn belang hierdoor wordt geraakt. Uit inmeting blijkt overigens dat de afstand van de paardenbak 15 m bedraagt ten opzichte van de woning van bezwaarde.	9.Geen.
10. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt in artikel 31 de regels omtrent bestaande paardenbakken. Uit ruimtelijk oogpunt wordt de essentiële waarborg weggenomen.	10. Artikel 32 lid g sub 1 t/4 is geschrapt omdat voor elke bestaande paardenbak te allen tijde een ruimtelijke belangenafweging zal plaatsvinden	10.Artikel 32 wordt uit het ontwerpbestemmingsplan geschrapt
11. De afstanden om af te wijken van algemene gebruiksregels zijn in de regels gelijk gebleven nl op 25 meter voor de paardenbak en stallen op 50 m1 voor de paardenmestopslag. Ook daarmee kan geen legalisatie plaatsen van de paardenbak.	11. Voor de Ambachtsdijk 59 is een afzonderlijke belangenafweging gemaakt. Een mestopslag is op het perceel niet aange troffen. Daarnaast is een groenscherm geplaatst om het zicht aan de paardenbak te onttrekken. Wij vinden derhalve dat sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat voor de omgeving. Zie hiervoor de ruimtelijke afweging in hoofdstuk 3.3.23 en punt 8.	11.Geen.
12. <u>Conclusie</u> Er dient een conserverend beleid te worden gehanteerd voor de bouw- en gebruiksvoorschriften en deze te handhaven <u>Subsidiar</u> Indien de gemeente de paardenbak wil toestaan deze zodanig te verplaatsen dat aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan	12. Er is sprake van conserverend beleid dat verwoord is in het nieuwe bestemmingsplan. Wij hebben de bestaande rechten en de feitelijke situatie (zoveel mogelijk) in stand gelaten. <u>Subsidiar</u> Uit de belangenafweging die is gemaakt welke verwoord is in de toelichting van dit bestemmingsplan, volgt dat geen onaanvaardbaar woonklimaat ontstaat door de paardenbak aan de Ambachtsdijk achter	12.Geen.

	nummer 57. Verplaatsing van de paardenbak is dan ook niet aan de orde.	
<u>Aanvullende zienswijze</u>		
1. Al hetgeen wat op het aangrenzend perceel door de eigenaren/gebruikers gewenst wordt geacht, wordt zonder enige toets van kritiek doorstaan. Het betreft een scherm met groen bouwplastic tbv het perceel Ambachtsdijk 59	1. De aanvraag omgevingsvergunning voor het groene scherm aan de Ambachtsdijk 59 past binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Daarom is de omgevingsvergunning verleend. Door u is bezwaar ingediend. Het bezwaar is echter te laat ingediend waardoor sprake is van niet ontvankelijk bezwaarschrift	1. Geen.
2. Door in het bestemmingsplan de woorden 'bestaande paardenbak' op te nemen wordt kennelijk beoogd de bescherming voor naastgelegen percelen op dit punt weg te nemen.	2. Het bestuursorgaan heeft de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen zorgvuldig afgewogen voor o.a. de bescherming van de naastgelegen percelen. Met andere woorden alle belangen moeten worden meegewogen. Zie hiervoor de toelichting in het bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is daarom een nieuwe regeling voor bestaande paardenbakken opgenomen. Hieruit blijkt dat van geval tot geval een ruimtelijke, belangenafweging zal plaatsvinden	2. In hoofdstuk 3.3.23 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.
3. Is sprake van overgangsrecht of sprake van een positieve bestemming? Zou sprake zijn van overgangsrecht dan is dit niet in de overgangsbepalingen opgenomen. De paardenbak is ondergebracht tussen de voorschriften Wonen-Dubbel. Het onderbrengen van een paardenbak op de bestemming wonen voldoet niet aan de voorschriften zoals in dit bestemmingsplan opgenomen en voldoet niet aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Legalisatie van paardenbakken kan en mag niet plaatsvinden wanneer de voorschriften in	3. Er is sprake van overgangsrecht én sprake van een positieve bestemming. De gemeente heeft hiertoe besloten bij collegebesluit van 28 november 2017. In het ontwerp bestemmingsplan zijn nieuwe regels omtrent bestaande paardenbakken opgenomen in artikel 31 onder Algemene gebruiksregels. In artikel 31.1 lid g is bepaald dat bestaande paardenbakken ter plaatse van de aanduiding "paardenbak" zijn toegestaan. Van geval tot geval zal een ruimtelijke belangenafweging plaatsvinden. Als geen sprake is van een on-	3. In hoofdstuk 3.3.23 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.

<p>het zelfde bestemmingsplan dit uitdrukkelijk verbieden</p>	<p>aanvaardbaar woonklimaat, bestaat de mogelijkheid om de paardenbak toe te staan. Overigens is het mogelijk om bestaande situaties afzonderlijk te beoordelen. Voor de paardenbak aan de Ambachtsdijk is sprake van een positieve bestemming. Hiervoor is een ruimtelijke afweging gemaakt als onderdeel van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk.</p>	
<p>4. Kennelijk is de eigenaar niet gehouden aan de regels omtrent de paardenbak. De wijze waarop de paardenbak een positieve bestemming krijgt verdraagt zich niet met de toezeggingen/uitspraken door mr. Loohuis. Hij heeft uitdrukkelijk overwogen dat de paardenbak verplaatst moet worden om de afstand van 25 m te bewerkstelligen.</p>	<p>4. Er is slechts sprake geweest van een interne memo. In de memo wordt slechts geconcludeerd dat de paardenbak niet aan de afstandsnorm voldoet. Uit de memo blijkt overigens dat geen sprake is van een feitelijke beoordeling en/of sprake is van onaanvaardbaar woonklimaat. Uit de inhoud van de brief van 17.08.2015 opgesteld door de heer Oude Lohuis wordt niet gesproken over verplaatsing van de paardenbak .</p>	<p>4.Geen.</p>
<p>5. Een bestemmingsplan moet strekken tbv een goede ruimtelijke onderbouwning. Het geven van bestemmingen en regels die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwning niet passend zijn dient door de raad bij vaststelling van het plan achterwege te laten.</p>	<p>5. Conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke afweging die heeft plaatsgevonden verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze toelichting wordt aangevuld op basis van het collegebesluit van 28 november 2017.</p>	<p>5.In hoofdstuk 3.323 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.</p>
<p>6. Daar waar in het bestemmingsplan wordt gesproken over een bestaande paardenbak zou het moeten om een vergunde legale situatie op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk. Uitsluitend bij een vergunde situatie kan gesproken worden over een bestaande paardenbak. Het op de verbeelding aanbrengen van een arcering doet vermoeden dat sprake is van</p>	<p>6. Zie ook gemeentelijke beantwoording Ad 8, onder punt 2.</p>	<p>6.Geen.</p>

een vergunde situatie. Echter deze toets heeft niet plaatsgevonden omdat geen vergunning voor de paardenbak is verleend.		

DEEL III AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Zie bijgaande Nota van Wijziging.

Aangepaste Nota van Wijzigingen – Bestemmingsplan Oudkarspel

In deze nota staan de inhoudelijke wijzigingen aangegeven voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koeijk ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan van 30 november 2016. Hiernaast wordt ook de plantoelichting op onder andere het gebied van nieuw beleid beschreven en kleine tekstuele verbeteringen doorgevoerd in het plan.

Artikel	Wijziging
19.2 lid c , 21.c, 22.c	Toegevoegd; Met uitzondering van de in artikel 19 lid 2 genoemde bouwwerken, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken enz.
20,20.1, 20.2, 20.3 en 20.4	Wonen – Dubbel of vrijstaand nader te bepalen In zijn geheel verwijderd
35.3	Bestaande artikel 35.3 vervallen hiervoor in de plaats Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging
Locatie Bam Spoorstraat Dorpsstraat 627a	Aanduiding sb-gbd van verbeelding verwijderd Aan de achterzijde van het pand de aanduiding W verwijderen en deze W aan de linkerzijde van de voorkant van het pand opnemen
10, 12,19,21,22 lid c en e	Geen inhoudelijke wijziging maar een samenvoeging voor wat betreft de overkappingen
30	Toegevoegd: voor de bestemming Wonen-Dubbel en Wonen-Rij geldt aanvullend dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd
36.3	Ivm de Wet op de privacy is de naam geschrapt
Verbeelding	
Locatie Bam Spoorstraat Dorpsstraat 627a	Aanduiding sb-gbd van verbeelding verwijderd Aan de achterzijde van het pand de aanduiding W verwijderen en deze W aan de linkerzijde van de voorkant van het pand opnemen
Toelichting	
Inhoudsopgave aangepast 3.3.14 Ontheffingenbeleid	Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk
Provinciale ruimtelijke Verordening aangepast hoofdstuk 3.2.2 blz 15	Recente regelgeving 1.3.2017 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen, blz. 15 tot en met 20.
Hoofdstuk 3.3.5 blz, 24 Verkeers- en vervoersplan Langedijk	In zijn geheel geschrapt
Hoofdstuk 3.3.5 stedenbouwkundige bepalingen	Aanvulling waarin wordt aangegeven dat er een nieuwe regeling is voor het parkeren en laad- en losmogelijkheden

Hoofdstuk 3.3.14 Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk	In zijn geheel geschrapt. Hiervoor in de plaats "Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk"
Hoofdstuk 3.3.24 Paardenbakken in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk	Maatwerk toepassen bij paardenbakken, blz. 33 tot en met 36
Hoofdstuk 4.2 Cultuurhistorie en archeologie	Een deel van de Monumentenwet is per 1.5.2016 komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is een deel overgegaan naar de Erfgoedwet, blz. 37 en 38
Hoofdstuk 4.3 Ecologie	Per 01.01.2017 is de Wet Natuurbescherming aangepast op grond van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen conform artikel 3.1.6 Bro. Hierin is gesteld dat aandacht moet worden besteed aan de effecten op de natuurwaarden, blz. 41 en 42
Hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid	Aangepast, blz. 44 tot en met 47
Blz. 48 Benzinstation Tesselaar	Fina geschrapt
Hoofdstuk 4.9 Relatie met M.E.R.	1 ^e Alinea toegevoegd, hierin staat beschreven waarin een M.E.R. moet worden uitgevoerd