



Wijzigingsplan Ambachtsdijk 65a, Oudkarspel

Wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 34 lid 3 van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk van de gemeente Dijk en Waard.



Wijzigingsplan Ambachtsdijk 65a, Oudkarspel

projectnummer	2134
datum	30-01-2023
Opsteller	Architectenbureau Marije Boon Paadje 14 1733 NE Nieuwe Niedorp m 06-47777020 t 0226-785467 e info@marijeboon.com

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische en huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie.....	9
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
	Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) 2021-2026	13
	Provinciaal beleid	13
	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	13
	Omgevingsverordening NH2020.....	14
	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	15
	Woonagenda 2020-2050	17
3.3	Regionaal beleid.....	17
	Woonakkoord regio Alkmaar	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	18
	Woonvisie Langedijk 2014-2030	18
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3	Ecologie	19
4.4	Water	21
4.5	Bodem	22
4.6	Geluid	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	M.E.R.	25
4.10	Verkeer en parkeren	26
5	uitvoerbaarheid.....	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Financiële haalbaarheid	27
5.3	Grondexploitatie	27
5.4	Maatschappelijke haalbaarheid	27
	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	27
	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	28
	Procedure wijzigingsplan	28
6	Juridische aspecten.....	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Verbeelding.....	29
6.3	Regels.....	29

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

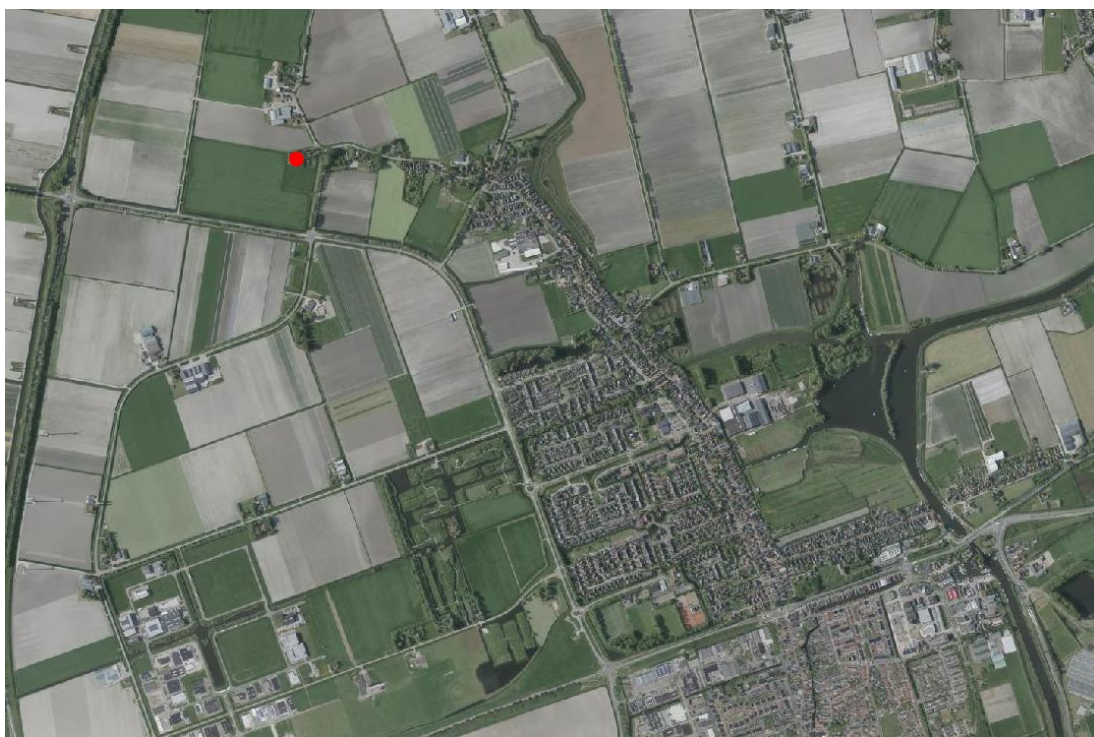
Het voornemen bestaat om het perceel Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel te splitsen en op het Westelijke deel een woning te realiseren. In het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk' heeft het gehele perceel de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en 'Waarde - Archeologie 5'. Tevens heeft het westelijke deel van het perceel de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'. Hiermee is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf.

Het voorliggende wijzigingsplan voor Ambachtsdijk 65a in Oudkarspel, blijft zowel qua toelichting als qua planregels zoveel mogelijk identiek aan het op 29-01-2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk'. ook wel moederplan genoemd. Het wijzigingsplan zal onderdeel uit gaan maken van en verwijzen naar het moederplan.

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt de realisatie van van één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf mogelijk gemaakt.

1.2 PLANGEBIED

Het voorliggende plan heeft betrekking op Ambachtsdijk 65a in Oudkarspel. Kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie E nummer 1122. Dit is gelegen in het buitengebied ten Noorden van Oudkarspel. De kavel ligt aan het einde van een doodlopende zijweg van de ambachtsdijk. Aan deze zijweg zijn in de huidige situatie drie woonpercelen gelegen.



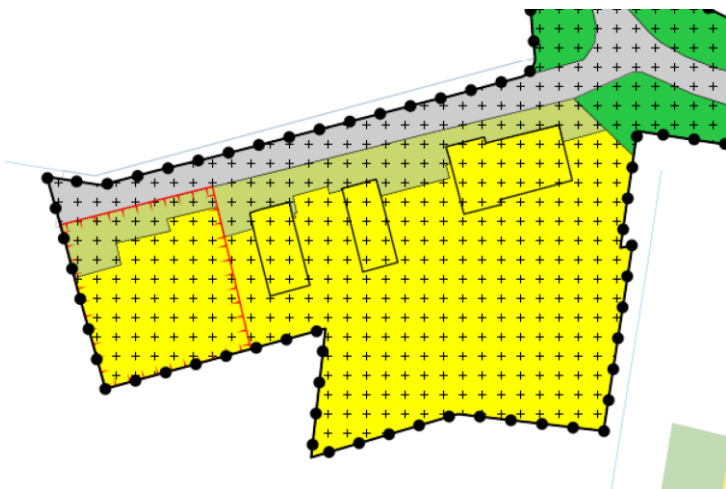
Luchtfoto Omgeving plangebied



Luchtfoto plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op dit moment geldt op het plangebied het Bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk', vastgesteld op 29 januari 2019. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en 'Waarde - Archeologie 5'. Het gebied is omkaderd en dat geeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' aan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk'

De specifieke perceel gerichte regels naast Ambachtsdijk 65 in Oudkarspel geven aan: Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand', met dien verstande dat:

- a. vóórdat wordt aangevangen met de bouw van een vrijstaande woning alle bestaande bebouwing gesloopt dient te zijn;
- b. het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1 per wijzigingsgebied;
- c. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

Het moederplan betreft in hoofdlijnen het bestaand stedelijk gebied van Koedijk en Oudkarspel. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie van 2012.

Het is een beheerplan, een bestemmingsplan met een conserverend karakter; maar met uitzondering van enkele locaties die als algemene wijzigingsregels zijn opgenomen. De voorliggende locatie aan de Ambachtsdijk is landelijk gebied.

Wat de historie en de ruimtelijke en functionele karakteristieken betreffen wordt verwezen naar het moederplan.

1.4 LEESWIJZER

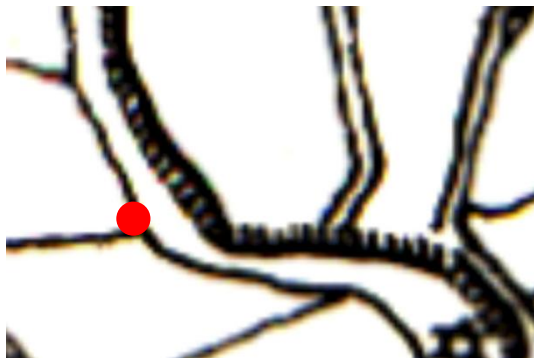
In hoofdstuk 2 van de wijzigingsplan wordt een beschrijving van de historische, huidige en toekomstige situatie van het plangebied geschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het voor het plangebied relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleidskader aan bod komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de historische, huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied, daarbij wordt ingegaan op landschap, ruimtelijke structuur, bebouwing, infrastructuur, groen en water.

2.1 HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

Het gebruik van de grond aan de Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel is lange tijd gericht geweest op veehouderij. Het gebruiken van de lage moerasgronden als weiland voor het vee was eigenlijk ook de enige mogelijkheid. Door het graven van vaarsloten veranderde het plangebied steeds meer van moeras naar een vruchtbaar perceel. Het opgegraven slib werd gebruikt om stukjes land op te hogen. De ruilverkaveling, waarbij de meeste sloten werden gedempt, betekende een belangrijke verandering voor het plangebied.



1815



1853



1880



1929



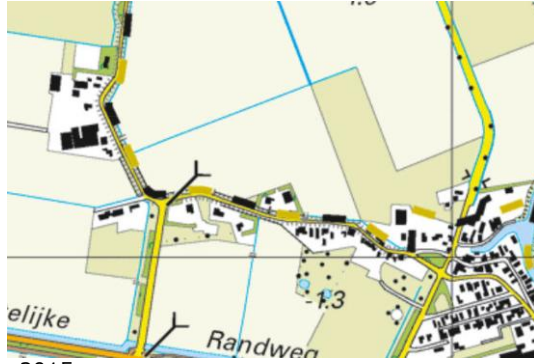
1955



1975



1983



2015

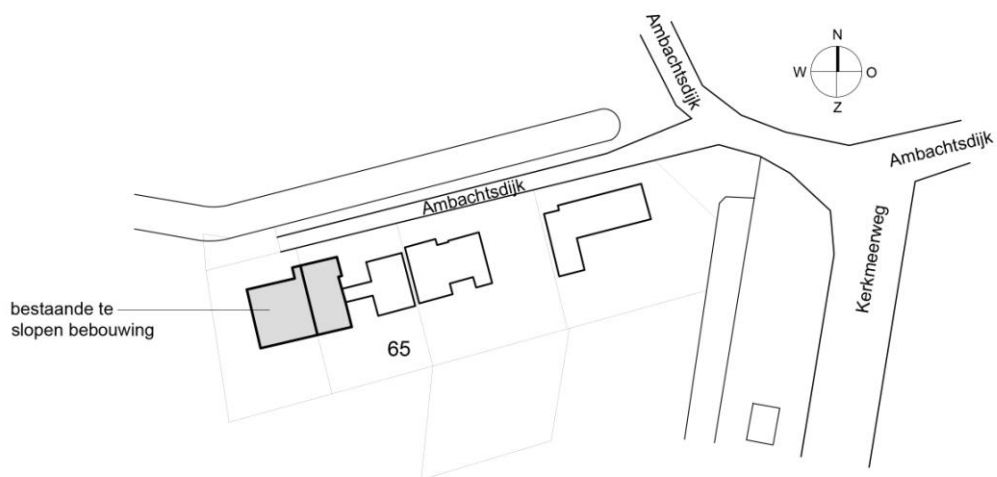
Bovenstaande historische kaarten geven de ruimtelijke ontwikkelingen aan die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden in het plangebied. Op de kaart van 1815 is de ruimtelijke structuur van de zijtak van de Ambachtsdijk al zichtbaar. In die tijd liep relatief dicht gelegen achter de woningen de vaartsloot. Langs deze vaart is bebouwing ontstaan. Op de historische kaart uit ca. 1929 is de bebouwing zichtbaar. Ten tijde van de ruilverkaveling is deze vaart verdwenen. Hiermee verdween ook de diversiteit in functionele opbouw. De agrarische bedrijven verdwenen en de bebouwing is deels blijven staan.

In de huidige situatie zijn op de zijtak van de Ambachtsdijk ter hoogte van nummer 65a drie woonpercelen gelegen. De bebouwing is qua vorm en uitstraling gelijk aan elkaar. De voormalige agrarische bebouwing vormt op nr 65 een groot deel van deze bebouwing. Hier is een afwijking in uitstraling te zien vanwege de agrarisch schuur die nog aanwezig is. De eerste woning staat los van de overige twee woningen. De bebouwing vormt een compacte eenheid.



Compacte eenheid in het landschap

Aan de Ambachtsdijk 65 staat nu een woning met diverse aaneengeschaalde agrarische schuren. De agrarische schuren zijn niet meer in die hoedanigheid in gebruik. Het perceel is 40m breed bij 29m diep.



Bestaande situatie



Gelijkgestemde vorm en uitstraling

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk' in 2019, is besloten dat een tweede woning op het onderhavige perceel passend is. De ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging vindt plaats in dit bestemmingsplan.

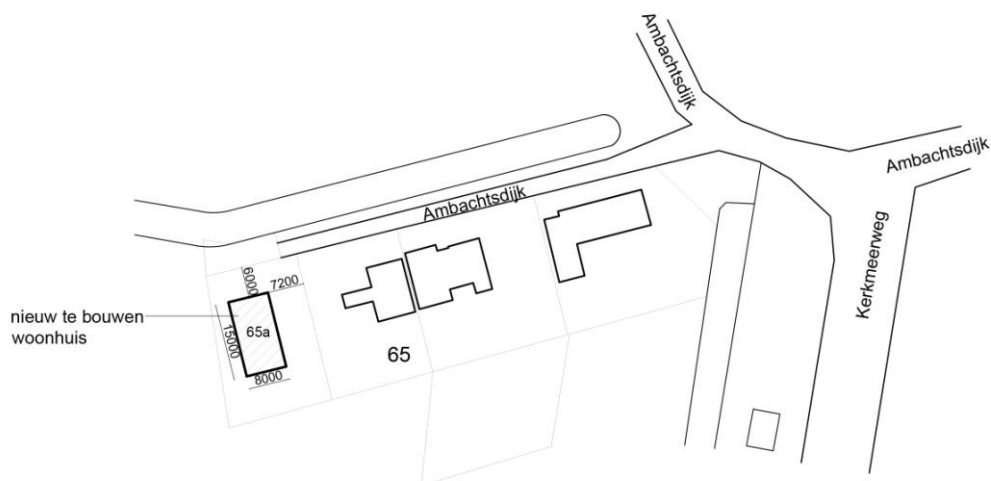
Het planvoornemen zal voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Te weten:

dat:

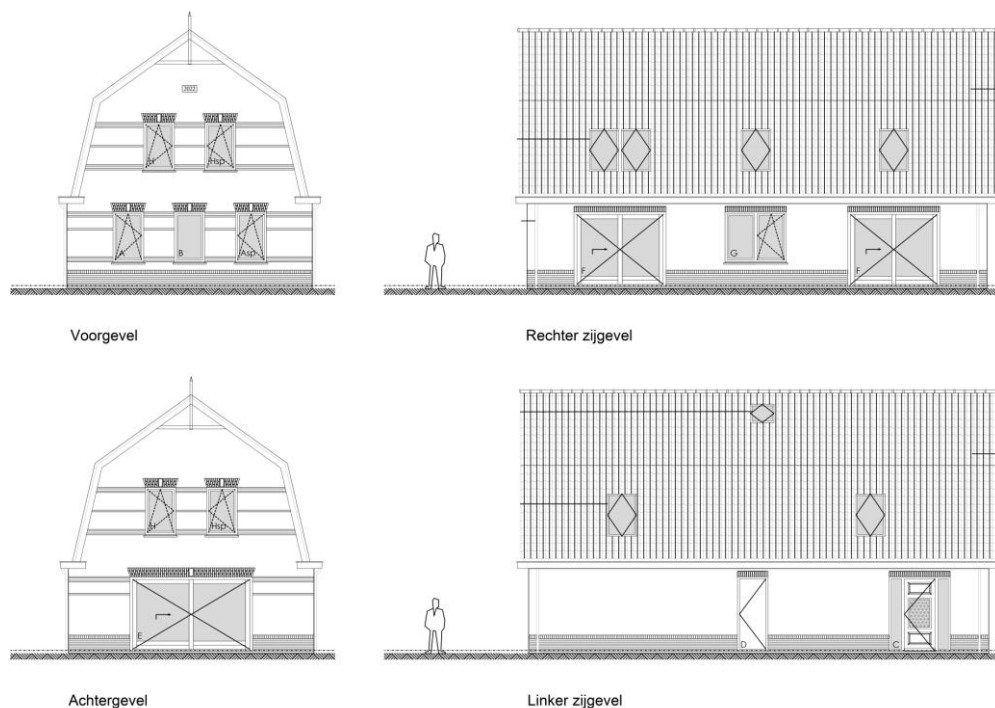
- a. vóórdat wordt aangevangen met de bouw van de woning zal alle bestaande bebouwing, de schuren in dit geval gesloopt worden;

- b. er wordt 1 woning gebouwd op het wijzigingsgebied;
- c. de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' zijn van overeenkomstige toepassing.

Het plan bestaat eruit om het perceel op te splitsen om een nieuwe woning te realiseren. Hiervoor zal de agrarische bebouwing gesloopt worden. De nieuwe kavel zal 20m breed bij 29m worden. De nieuwe woning wordt op 7,2m uit de erfgrans gebouwd. Hiermee wordt de nieuwe bebouwing losgemaakt van de oorspronkelijke bebouwing en ontstaat er ruimte en openheid tussen de gebouwen. Het oorspronkelijke karakter van deze zijtak blijft zowel functioneel als ruimtelijk behouden. Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein.



Nieuwe situatie



Impressie gevels

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Deze visie hoort bij de nieuwe Omgevingswet die 1 januari 2023 in werking zal treden.

Nederland staat voor een aantal belangrijke maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er is gekozen voor ontwikkeling van duurzame steden en regio's die optimaal bijdragen aan de kracht van Nederland als geheel en een gezonde en klimaatbestendige omgeving voor iedereen die er woont, werkt en verblijft. Verstedelijking vindt het liefs plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.

Conclusie

Het bouwplan past binnen de visie 'sterke en gezonde steden en regio's'. Het plan draagt bij aan de aanwezige woningbehoefte, waarbij de woning zal voldoen aan de duurzaamheidseisen die gelden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt ingediend. De ontwikkeling vindt plaats ter vervanging van bestaande bebouwing, zo wordt een bestaande locatie optimaal benut door transformatie van het gebruik.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Hierin zijn 3 hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat
- waarborgen kwaliteit leefomgeving waarin uniek natuurlijk en cultuurhistorische waarden behouden blijven

Conclusie

De geplande ontwikkeling is van kleinschalige aard en valt niet onder de nationale belangen waarvoor in de SVIR beleid is opgesteld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en

waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteits-voorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Conclusie

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of -zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Kleinschalige ontwikkelingen echter worden niet gezien als stedelijke ontwikkelingen, hetgeen met jurisprudentie valt te staven.

Ligging buiten stedelijk gebied

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen.

De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals water rijk wonen, grote landgoederen
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van 1 woning ter vervanging van bestaande bebouwing. Dit is een kleinschalige ontwikkeling en is derhalve niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro aan te merken.

Binnen de gemeente Langedijk ontbreekt het binnenstedelijk aan vergelijkbare ontwikkelingen in Oudkarspel. De vrije ligging van het perceel en de reeds stedelijke

functie op het perceel maken dit tot een uniek plangebied. Binnenstedelijk is de vraag naar vergelijkbare ontwikkelingen groter dan het aanbod. Mede omdat de beoogde woning aansluit op het binnenstedelijk gebied van de Ambachtsdijk, wordt het bouwplan als ruimtelijke passend gezien.

Nationale belangen zijn met dit plan niet in het geding. Het plan ligt niet nabij landelijk of provinciaal beschermde natuurgebieden, ecologische hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland), defensierterreinen of erfgoed van universeel niveau. De afstand tot beschermde natuurgebieden is bovendien zodanig, dat er geen (negatieve) effecten zijn.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) 2021-2026

De ambitie vanuit het Rijk is helder: Nederland is in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Om daar te komen weet elke gemeente waar de kwetsbaarheden liggen (weten), vertaalt elke gemeente de resultaten naar een adaptatiestrategie met concrete doelen (willen) en borgt elke gemeente de beleidsmatige en juridische doorwerking van deze ambitie (werken). Deze cyclus van weten-willen-werken wordt elke zes jaar herhaald, of eerder als daar aanleiding voor is. Gemeenten staan aan de lat om klimaatadaptatieve maatregelen te stimuleren, faciliteren, reguleren en borgen.

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een gezamenlijk nationaal plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden. Binnen dit plan versnellen en intensiveren we de totstandkoming van een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting.

Het Beleidsprogramma klimaatadaptatie biedt concrete handvatten om de eerste belangrijke stappen te zetten in de periode van 2021-2026, zodat onze organisatie, inwoners, ondernemers en organisaties nog actiever aan de slag gaan met het thema klimaatadaptatie.

Om deze doelen te bereiken richten we ons in de periode 2021 – 2026 op de volgende speerpunten:

- Binnen de gemeentelijke organisatie zijn we ons allemaal bewust van het thema, we handelen klimaatrobuust in de hele keten en we benutten waar mogelijk meekoppelkansen in de openbare ruimte;
- De gemeente borgt haar doelstellingen in beleid, regelgeving en plantoetsing voor zowel de openbare als private ruimte;
- Inwoners, ondernemers en organisaties zijn zich bewust van de gevolgen van klimaatverandering, hebben toegang tot middelen om klimaatadaptief te handelen en ondernemen in de private ruimte.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden.

Hierbij zijn de volgende ambities van belang:

- Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat.
- Een duurzame economische ontwikkeling is een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.
- De kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties behoren met elkaar in overeenstemming zijn.
- Het behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Op het perceel vindt door de wijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. De oorspronkelijke verouderde agrarische bebouwing vervalt en het is mogelijk een duurzame energieneutrale woning te bouwen. Deze mogelijkheid is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 6.10 en 6.59 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen. In Artikel 6.10 staat beschreven dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Tevens dient de locatie te zijn gelegen in of aan kernen on in of aan dorpslinten.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn van belang op het plangebied:

- Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.10);
- Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.59);

Noord-Holland Noord landelijk gebied

Artikel 6.10 gaat in op de provinciale belangen ten aanzien van kleinschalige woningbouw in landelijk gebied. De Woonagenda 2020-2025 vastgesteld door Gedeputeerde Staten beschrijft deze belangen.

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling 0.als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

In navolgende paragrafen wordt ingegaan op het Provinciaal en regionaal woningbouwbeleid. Uit deze paragrafen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met dit beleid.

Conclusie

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Het project maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit. In het onherroepelijke bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is al rekening gehouden met een extra woning

na sloop van de bestaande schuren aan de Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel. De ontwikkeling van deze vrijstaande woning in het buitengebied grenst aan het dorpslint van Oudkarspel. De naastgelegen bestaande woning maakt onderdeel uit van de lintbebouwing en is passend binnen de gemaakte afspraken in het Woonakkoord.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Artikel 6.59 gaat in op de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijk en cultuurhistorische waarden. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld door Gedeputeerde Staten beschrijft deze belangen.

- Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Conclusie

Het voorliggende plan is een kleinschalig bouwontwikkeling omdat het de bouw van een woning betreft. De ruimtelijke kwaliteitseis in relatie tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt in navolgende tekst beschreven. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Het planvoornemen bevindt zich in landelijk gebied stedelijke functie is toegestaan. Binnen de gemeente Langedijk ontbreekt het binnenstedelijk aan vergelijkbare ontwikkelingen. De vrije ligging van het perceel en de reeds stedelijke functie op het perceel maken dit tot een uniek plangebied. Binnenstedelijk is de vraag naar vergelijkbare ontwikkelingen groter dan het aanbod.

De omgevingsverordening NH2020 staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Provinciale Staten hebben in april 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is 'behoud door ontwikkeling'. Er wordt aangegeven in welke mate rekening dient te worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek ter plaatste en de inpassing in de ruimere omgeving.

In de Leidraad wordt Noord-Holland onderverdeeld in 20 ensembles en 10 provinciale structuren. Elk ensemble en structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden:

- landschappelijke karakteristiek;
- openheid en ruimtelijke beleving;
- de ruimtelijke dragers.

Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die daarbij horen.



ligging planvoornemen in omgeving

Plangebied

De planlocatie is gelegen binnen het ensemble West-Friesland West, in het oude zeekleilandschap met hoger gelegen kreekruggen en laaggelegen kommen. De planlocatie ligt centraal van dit ensemble waarin de historische structuren overeind zijn gebleven, maar ook ingrijpend is vernieuwd ten tijde van het landinrichtingsproces.

Landschappelijke karakteristiek

Het middendeel is een mozaïeklandschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. Aan de binnenzijde van de Westfriese Omringdijk ligt de nog gave historische, onregelmatige verkaveling met kortere en langere bebouwingslinten. Rond Waarland en in het zuidwestelijk deel (Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Geestmerambacht) heeft de ingrijpende ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. In het gebied liggen ook enkele kleinere droogmakerijen, maar die zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Rond Waarland zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden. Het recreatiegebied Geestmerambacht bestaat uit een recreatieplas in een parkachtige setting, met een groene verbinding richting Park Luna. Daarnaast liggen de historische lintstructuren die gesitueerd zijn op oude dijken (Langedijk) en op de strandwallen (Oudorp en Sint Pancras). Bijzonder was en is het historische waterlandschap bij Broek op Langedijk, 'Het rijk der duizend eilanden'. Een deel van dit gebied, rond Oosterdel, is bewaard gebleven.

Het plangebied is gelegen aan de Ambachtsdijk, waar de landschappelijke karakteristiek overeind is gebleven, maar ingrijpend veranderd ten tijde van de ruilverkaveling. De landschappelijk structuur van de Ambachtsdijk is nog zichtbaar welke in directe relatie staat met de planlocatie. Door de reeds aanwezige te slopen bebouwing heeft de ontwikkeling van de woning beperkt invloed op het landschappelijke karakteristiek.

Openheid en ruimtelijke beleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Het gebied ten (zuid)oosten van Schagen is het meest open. Hier zijn tussen de linten lange zichtlijnen over het polderland. Vaak is er zicht vanaf het lint op het landschap. Ook de gebieden aan de westzijde van het ensemble zijn relatief open.

Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten. De kleinere droogmakerijen hebben geen hoge ringdijk en doen mee in het halfopen landschap.

De zuidzijde van het ensemble is het minst open. Alleen tussen de lange linten in de Heerhugowaard is hier en daar een lange zichtlijn overeind gebleven. De dijk en ringvaart van de Heerhugowaard (zoals de 'nieuwe' Huygendijk die geen onderdeel uitmaakt van de Westfriesse Omringdijk) zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. Samen met de linten en de rand van de stad begrenzen zij hier de overgebleven open ruimten in de polder.

Vanaf de hoge Westfriesse Omringdijk is er vaak zicht op het aanliggende landschap. Waar de huisterpen nog aanwezig zijn, is door de hoogteverschillen (1 à 2 meter) doorzicht naar het omliggende landschap.

Verspreid door West-Friesland West staan verschillende molens (soms in serie) als markante objecten in het landschap. Ze herinneren aan het proces van land maken en droog houden.

Het plangebied is gelegen langs de Ambachtsdijk. Dit vormt onderdeel van een kleine droogmakerij en doet mee in het half open landschap. De woning wordt opgenomen in het korte lint wat zich aan de Ambachtsdijk bevindt. Door de reeds aanwezige te slopen bebouwing heeft dit beperkt invloed op de openheid en ruimtebeleving.

Ruimtelijke drager

De Westfriesse Omringdijk markeert de begrenzing van het oude zeekele gebied. Dit is een provinciaal monument en een structuur van regionale betekenis. De dijk is nabij de planlocatie door het steile profiel en de grote hoogte heel herkenbaar in het landschap. In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. Hoe meer het lint verdicht hoe meer divers de functies en de maat en schaal van de bebouwing. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen en groeit de bebouwing langs de linten steeds verder. Dit leidt tot verdere geleidelijke verdichting van het landschap en het verdwijnen van doorzichten en open gebieden.

Het planvoornemen is de bouw van een woning ter vervanging van bestaande schuren. Dit vindt plaats binnen het plangebied en sluit aan bij het bestaande korte lint. Door de reeds aanwezige te slopen bebouwing heeft dit beperkt invloed op de ruimtelijke drager.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen belemmeringen ten aanzien van de cultuurhistorische elementen, de ordeningsprincipes van het landschap en de bebouwingskarakteristiek.

Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Conclusie

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op de regionale woonvisie en woningbouwprogrammering.

3.3 REGIONAAL BELEID

Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP).

De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

Aanleiding voor vernieuwing van de gemeentelijke structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast was de voormalige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van deze structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van voormalige gemeente Langedijk. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 –2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. De voormalige gemeente Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Conclusie

De realisatie van de woning op een perceel vindt plaats via kleinschalige inbreiding buiten de bebouwde kom. Er is sprake van particulier opdrachtgeverschap en het plan. Het plan geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Woonvisie Langedijk 2014-2030

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

In de Woonvisie worden onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan vindt plaats door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraaggestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit.

De woning is passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ALGEMEEN

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden in het plangebied lage archeologische verwachting. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer sprake is van een bouwplan van meer dan 10.000 m² én waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is veel kleiner dan de opgenomen verstoring oppervlakte. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar. Archeologie staat het bouwplan niet in de weg.

4.3 ECOLOGIE

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur¹ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

Beschermde soorten Wnb

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In de bebouwing direct naast het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve

¹ Bijlage 1: Flora en Fauna onderzoek Oudkarpel Ambachtsdijk 65 d.d. 2020-12-17

effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- Direct naast het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In de te slopen schuur zitten geen vleermuizen of mussen. De woningen er direct naast kunnen deze soorten wel mogelijk zitten. Als de schuur wordt gesloopt en er nieuwbouw plaats vindt tijdens het (broed)seizoen, kan verstoring optreden bij deze soorten. Vervolgonderzoek voor Huismussen en vleermuizen is niet noodzakelijk als er buiten de gevoelige periode (maart – oktober) wordt gewerkt.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Kerkuil, Buizerd, Sperwer of Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.
- Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt. Een stikstofberekening / Aerius calculatie (voor de gemeente Dijk en Waard zijn voor kleine *bouwactiviteiten niet benodigd*).

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Aanbevelingen ter bevordering van (stads)natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetSELstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

4.4 WATER

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Conclusie

Voor het plan is advies² aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Verharding en compenserende maatregelen

Binnen het plan is een verwaarloosbare afname van erfverharding. In de beleidsregels van HHNK staat vermeld dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² compenserende waterberging moet worden gegraven. Voor de bouw van de woning is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke hemelwaterriool stelsel. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

² Bijlage 2: Digitale watertoets, 31-01-2022

4.5 BODEM

In een wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Voor het perceel zijn een verkennend bodemonderzoek³ en aanvullend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

In het verkennend onderzoek van Grondslag is in de ondergrond van boring 101 is een lichte verhoging van minerale olie gemeten. In het grondwater alhier is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met minerale olie geconstateerd.

Voor het overige zijn in de grond en het grondwater maximaal lichte verhogingen gemeten. Tevens is in zeer geringe mate asbest in de bodem aangetroffen.

In het huidige nader onderzoek zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten van minerale olie aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis 203 is een matige verhoging van minerale olie geconstateerd. In het grondwater van de overige peilbuizen zijn maximaal licht verhoogde concentraties van olieproducten geconstateerd.

Op basis van de nu bekende gegevens is de verontreiniging met minerale olie volledig in kaart gebracht.

In de grond zijn maximaal lichte verhogingen van minerale olie geconstateerd.

In het grondwater is alleen in peilbuis 101 een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met minerale olie geconstateerd. De omvang van de verontreiniging in het grondwater is volledig afgeperkt. De omvang wordt ingeschat op maximaal 50 m³ boven de interventiewaarde. Daarmee is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 100 m³ grondwater tot boven de interventiewaarde verontreinigd) met minerale olie.

De omgevingsdienst heeft advies gegeven voor aspect bodem voor de locatie Ambachtsdijk 65a te Oudkarspel.⁵

Indien het totale grondverzet van het werk de 50 m³ niet overschrijdt is er geen meldingsplicht in het kader van artikel 28 van de Wet bodembescherming (Wbb) aanwezig. Ten eerste wordt er echter geadviseerd indien gegraven gaat worden in de sterke verontreiniging een plan van aanpak in te dienen bij de gemeente. Tijdens de graafwerkzaamheden dient te allen tijde rekening gehouden te worden met een aantal voorwaarden:

- het herschikken van de sterk verontreinigde grond op de locatie is verboden;
- eventueel vrijkomende sterk verontreinigde grond dient aangeboden te worden aan een erkende verwerker;
- de werkzaamheden dienen conform de Arbowetgeving uitgevoerd te worden conform de CROW 400.

Overschrijdt het totale grondverzet de 50 m³ dan dient verplicht een melding op grond van artikel 28, lid 1, van de Wbb te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Noord Holland Noord (OD NHN). Dit is een vormvrije melding en kan verzonden worden naar wbb@odnhn.nl. Bij deze melding (geadviseerd in de vorm van een plan van aanpak) dienen minimaal de volgende gegevens te worden verstrekt:

- alle resultaten van onderzoek met betrekking tot de kwaliteit van de bodem;
- het tijdstip waarop met de handelingen zal worden aangevangen;
- indien verontreinigde bodem zal worden afgegraven, de bestemming van de grond en of de verontreinigde grond zal worden gereinigd of geïmmobiliseerd.

³ Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek incl. asbest Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel d.d. 20-01-2021

⁴ Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek Ambachtsdijk 65 te Oudkarspel d.d. 05-08-2021

⁵ Bijlage 5: Omgevingsdienst Advies bodem, d.d. 28 april 2022

Conclusie

Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van de planontwikkeling.

4.6 GELUID

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen voorkeursgrenswaarden. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Onder voorwaarden is een hogere grenswaarde mogelijk.

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.

Het onderhavige plan is gelegen buiten de bebouwde kom. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 58 dB

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De breedte van de geluidszone van een weg is in tabel 2 weergegeven.

Tabel 2: breedte geluidszone weg

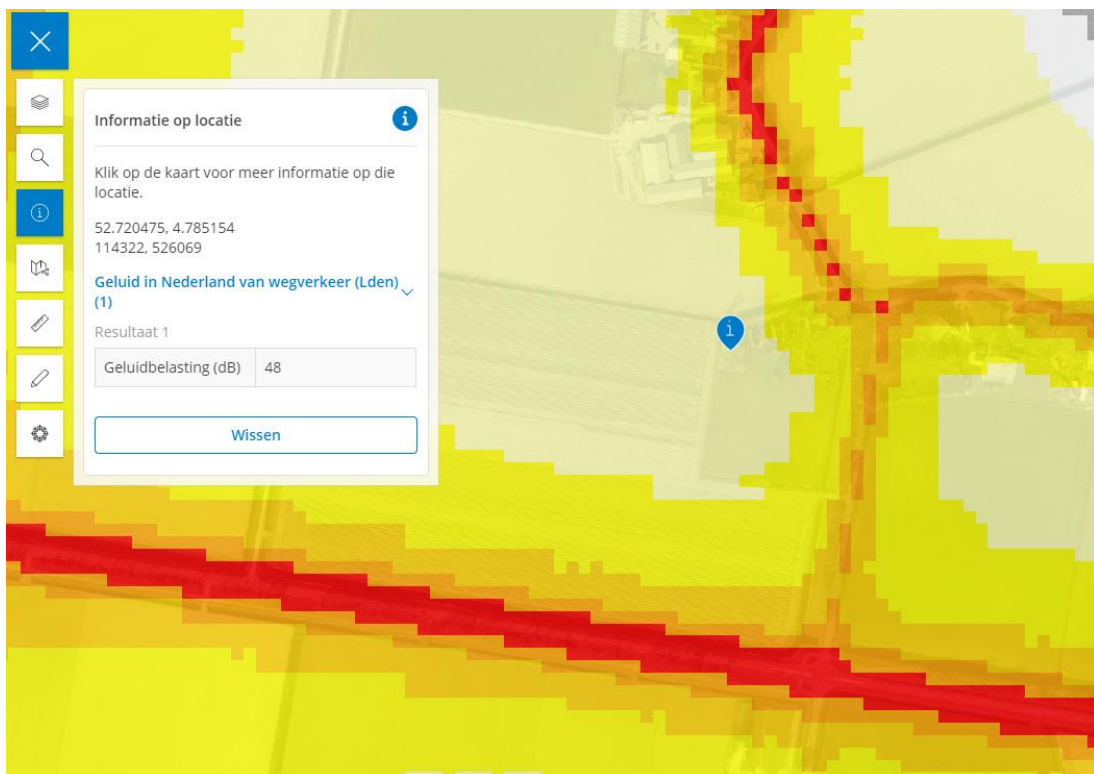
aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (in meters)	
	buitenstedelijk gebied	binnenstedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

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

- de N245 waarop ter plaatse van het plangebied een snelheid van ten hoogste 80 km per uur is toegestaan;
- de Kerkmeerweg 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 250 m aanwezig. De omliggende wegen in het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben geen wettelijke onderzoekszone. Het plangebied ligt op 248m afstand van de Westelijke Randweg. Onderstaande geluidkaart van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de geluidcontouren op ruime afstand van het plangebied liggen. Hiermee is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden.

Dit wordt bevestigd door de kaart Lden uit de Atlas Leefomgeving (zie de navolgende afbeelding). Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.



Fragment atlasleefomgeving.nl; Geluid in Nederland van wegverkeer.

Conclusie

Gelet op de ligging is nader onderzoek naar geluidbelasting als gevolg van verkeer over deze wegen niet noodzakelijk. Het aspect geluid wegverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 LUCHTKWALITEIT

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM.

Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld woningbouw:

- 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

kantoorlocaties:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bekeken of in de huidige situatie voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) en de NSL monitoringstool van de rijksoverheid (www.nsl-monitoring.nl). Voor de concentraties van maatgevende stoffen geldt dat deze ruim onder de grenswaarden blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.



Risicobronnen: Fragment risicokaart

Conclusie

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Een LPG-tankstation is op meer dan 600 meter van het plangebied aanwezig en ligt ruim buiten de invloedszone. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.9 M.E.R.

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het doel hiervan is aantasting van het milieu te voorkomen ten gunste van maatschappelijk belang. Tevens zijn de hiervoor beschreven onderzoeken onderdeel van dit doel.

Conclusie

De conclusie is dat de in het plan opgenomen ontwikkelmogelijkheden qua milieueffecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Het plangebied ligt op voldoende afstand tot ecologisch gevoelige gebieden. De activiteit leidt niet tot grote emissies. De ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt en de kans op belangrijke nadelige milieueffecten is klein. Ook dit wijzigingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

Het perceel gelegen op een zijtak van de Ambachtsdijk wordt ontsloten op de Ambachtsdijk. Dit is reeds de bestaande situatie voor de woning op Ambachtsdijk 65 en overige 2 woningen. Door de planontwikkeling, de sloop van de bestaande schuren en de nieuwbouw van de woning, ontstaat er kleine verandering in het verkeer en parkeren in en om het plangebied. Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden.

In de Nota Parkeernormen 2016 zijn de parkeernormen voor de gemeente Langedijk vastgelegd. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de norm. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

5 UITVOERBAARHEID.

5.1 ALGEMEEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in paragraaf 7.3 toegelicht.

Het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals is weergegeven in het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk'. Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden. Ook worden er geen planologische belangen geschaad.

De initiatiefnemer koopt het perceel van de burens op Ambachtsdijk 65, in het voorlopig koopcontact zijn voorwaarden opgenomen waarmee de koop uitgesloten is van onvoorziene risico's.

Er zijn geen belangen van derden in het geding. Voor de toekomstige eigenaren van het perceel is een woonfunctie economisch haalbaar. Het wijzigingsplan mag daarom uitvoerbaar worden geacht. Met dit wijzigingsplan wordt binnen het gemeentelijk beleid voorzien in een bestemmingsregeling.

5.2 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.3 GRONDEXPLOITATIE

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

5.4 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid kan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen ervoor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke planvorming. Als het gaat om een plan van geringe omvang dan wel van in planologisch

opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van de nieuwe woning.

Hierbij de uiteenzetting hoe wordt voldaan aan de voorwaarden:

- Vóórdat wordt aangevangen met de bouw van een vrijstaande woning dient alle bestaande bebouwing gesloopt te zijn;
- De bestaande schuren op het perceel worden gesloopt om ruimte te maken om de woning te kunnen realiseren. Hieraan wordt voldaan.
- Het aantal vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 1 per wijzigingsgebied;
- Hieraan wordt voldaan.
- De bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' zijn van overeenkomstige toepassing;
 - In de regels is hier invulling aan gegeven.

Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer worden de omwonenden op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Dit heeft plaatsgevonden, waarbij de betrokken bureaus een intentieverklaring van geen bezwaar hebben ondertekend.⁶

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend.

De binnengekomen reacties en beantwoording zijn opgenomen in de reactienota.⁷

⁶ Bijlage 6: Bevestiging mondeling planvoornemen bewoners Ambachtsdijk, d.d. 01-04-2022

⁷ Bijlage 7: Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Ambachtsdijk 65a, Oudkarspel

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk' bepaald dat de bestemming ter plaatse van het plangebied kan worden gewijzigd ten behoeve van het toestaan van een tweede woning. In het bestemmingsplan zijn hier kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 31 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van een vrijstaande woning.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Oudkarspel en Koedijk'.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding⁸ en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het wijzigingsplan heeft de vorm van een gedetailleerd plan. Dat betekent dat nadat het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan heeft vastgesteld, zij bevoegd zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen te verlenen.

6.2 VERBEELDING

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:500.

6.3 REGELS

De regels van dit wijzigingsplan Ambachtsdijk 65a zijn qua vormgeving gebaseerd op de RO Standaarden 2012, zoals verwoord in: het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012), de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012), de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

De regels zijn onderverdeeld in drie delen. Dit zijn:

1. Inleidende regels;
2. Algemene regels;
3. Overgangs- en slotregels.

Deel 1 Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen zijn opgenomen, en de relatie met het moederplan wordt weergegeven.

Deel 2 Algemene regels, zoals de wettelijk verplichte antidubbeltelregel.

Deel 3 Overgangs- en slotregels van het wijzigingsplan.

De overige bepalingen bevatten overgangsrecht en een slotbepaling, zijnde de titel van de regels van het plan Kroonstraat 40 te Oudkarspel.

⁸ Bijlage 8: Verbeelding plangebied, d.d. 06-07-2022