

Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk



gemeente Langedijk

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

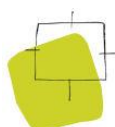
Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

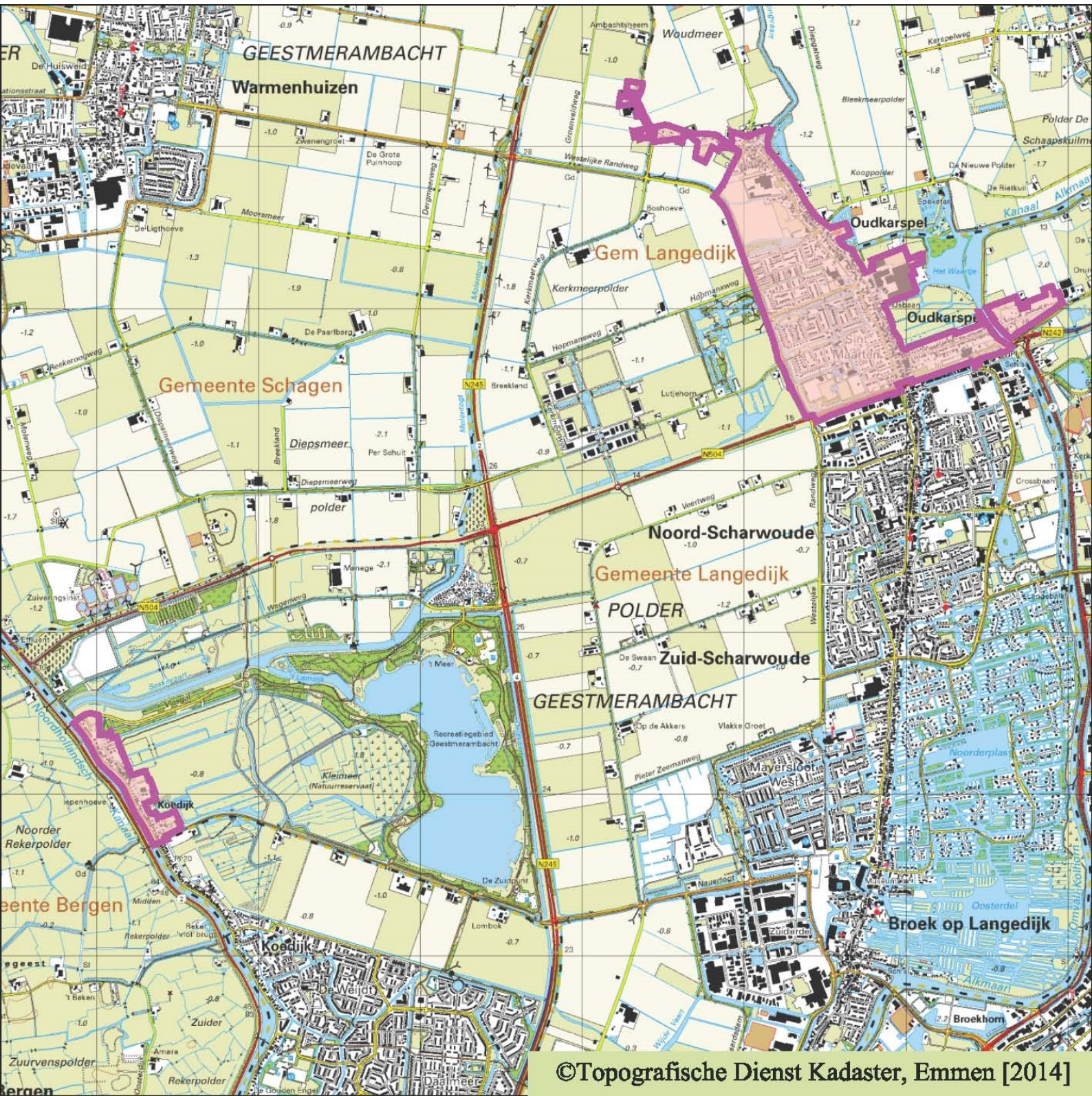
16 juli 2018

Projectnummer 122.00.03.10.00



Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



Toelichting

Inhoudsopgave

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

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

Bijlage

Inleiding



AANLEIDING

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

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

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

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

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

PLANGEBIED

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

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

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

GELDENDE
BESTEMMINGSPANNEN

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

Tabel 1: geldende bestemmingsplannen

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

LEESWIJZER

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

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



2.1

Geschiedenis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2

Functionele karakteristiek

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

BEVOLKING

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

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

Bron: Langedijk in Cijfers, 2014

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

WONEN

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

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

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

Bron: Langedijk in Cijfers, 2014

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

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

WERKEN

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

MAATSCHAPPELIJKE
VOORZIENINGEN

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

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

2.3

Ruimtelijke karakteristiek

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

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

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

GEMEENTELIJKE MONU-
MENTEN

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

OUDKARSPHEL

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

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

KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

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

OUDKARSPEL

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

KOEDIJK

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

RIJKSMONUMENTEN

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

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

3

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het beleid van het Rijk is in hoofdlijnen gericht op:

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

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

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

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

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

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

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

Figuur 1. Overzicht provinciale belangen

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

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

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

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

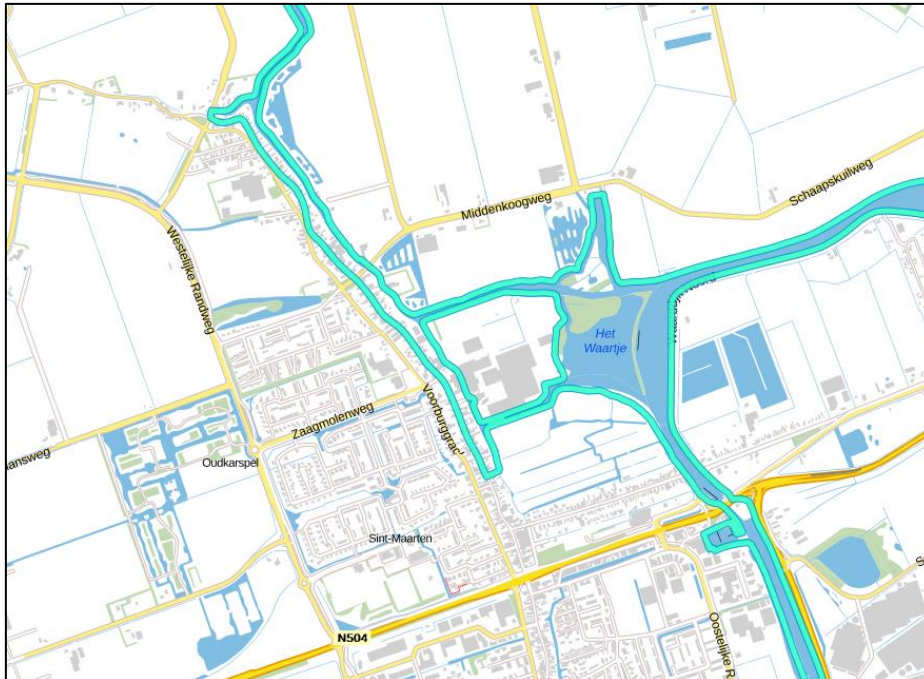
Wijzigingsbevoegdheden

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

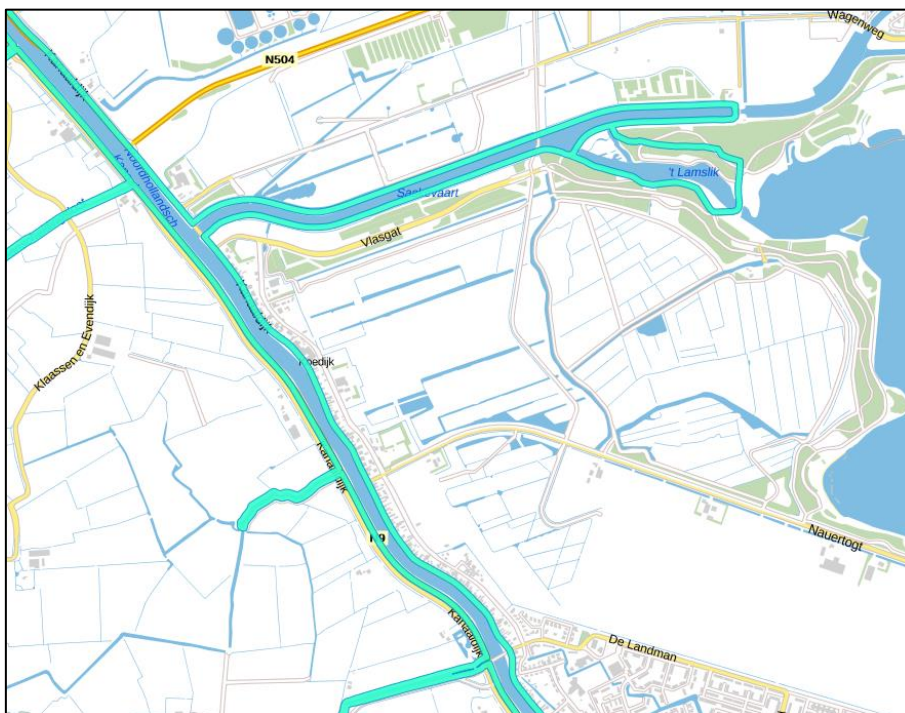
Op 28 februari 2017 is de gewijzigde Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) vastgesteld. De genoemde locaties zijn hieraan getoetst. In de nieuwe Prv is artikel 13 (aantonen nut en noodzaak) geschrapt. Hiervoor in de plaats verwijst de Prv naar de "Ladder" (art. 3.1.6 lid 2a) uit het Besluit ruimtelijke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

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

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



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

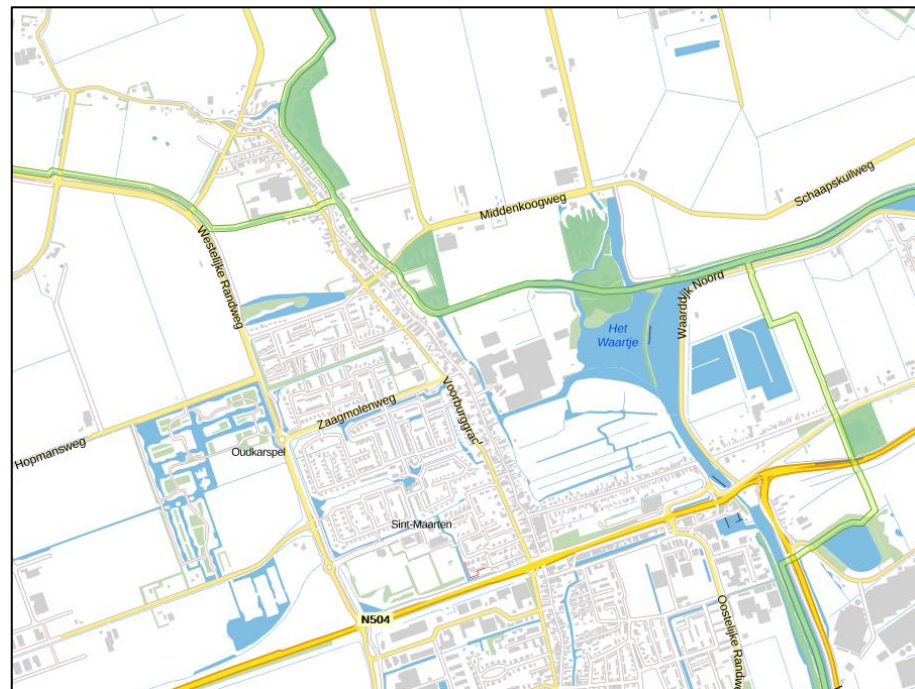


Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, regionale waterkering (blauw), Koedijk

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

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

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



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

Voorstellen voor de toekomst

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

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

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

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

3.3.2

Milieubeleidsplan 2009-2012

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

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

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

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

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

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

3.3.3

Groenstructuurplan Langedijk

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

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

Voor het aanwijzen van structuurgroen worden de volgende richtlijnen gehanteerd.

Indien sprake is van:

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

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

3.3.4

Welstandsnota 2013

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

3.3.5

Stedenbouwkundige bepalingen

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

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

3.3.6

Langedijk, ondernemend samenleven

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7

Detailhandelsstructuurvisie Langedijk

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

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

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

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

3.3.8

Bouwverordening/Bodem

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

3.3.9

Bedrijven en (milieu)hinder

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

3.3.10

Antennebeleid gemeente Langedijk 2009

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

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

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

STEDELIJK GEBIED

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

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

3.3.11

Geldende bestemmingsplannen

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

3.3.12

Ontwikkelingsplaatsen

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

3.3.13

Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk

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

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

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

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

3.3.14

Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011

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

3.3.15

Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk

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

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

Wat betreft de ruimtelijke mogelijkheden worden vijf ontwikkelingen onderscheiden:

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

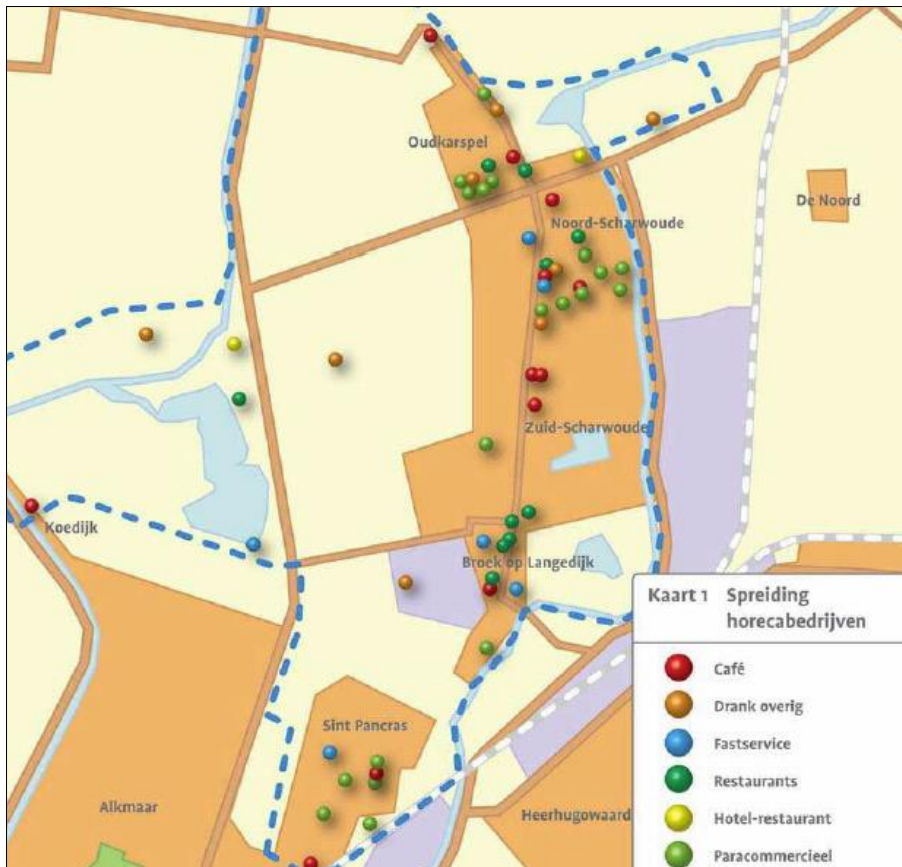
- er vindt geen toename van de parkeerdruk plaats (met andere woorden: op het eigen perceel is voldoende ruimte voor parkeren).
- 4. Hoofd- en bijgebouwen als recreatiewoning. Het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen als recreatiewoning wordt in het Lint mogelijk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

3.3.16

Horecabeleid

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

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



Figuur 6. Kaartje detailhandelsstructuurvisie

3.3.17

Woonvisie 2014-2030

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

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

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

3.3.18

Openluchtrecreatie in Langedijk

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

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

Uitgangspunten van het beleid zijn onder andere:

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

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

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

3.3.19

Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid

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

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

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

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

3.3.20

Regionaal actieprogramma regio Alkmaar

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

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

3.3.21

Facetbestemmingsplan bestemming 'Gemengd' Noord- en Zuid-Scharwoude

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

Het gehele facetplan is digitaal beschikbaar via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

3.3.2.2

Paardenbakken in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

Paardenbakken in het algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aanwezige paardenpakken in het plangebied

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

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

De volgende overwegingen hebben tot deze conclusie geleid:

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

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

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

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Waterhuishouding

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

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

4.2

Cultuurhistorie en archeologie

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

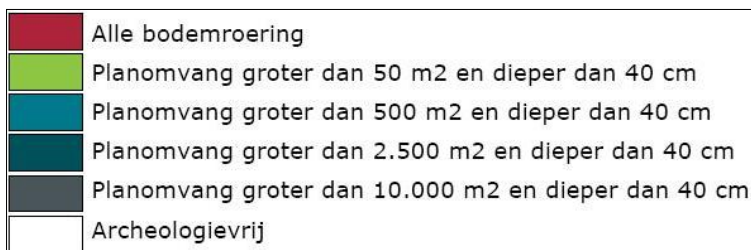
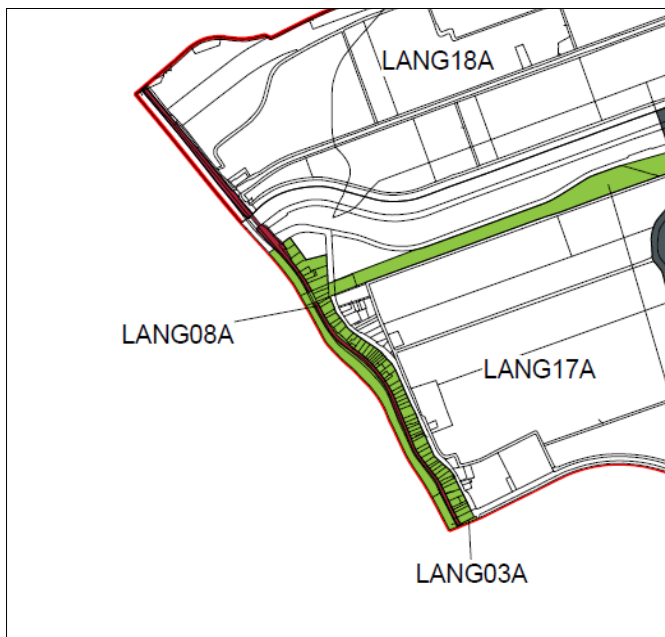
Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende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

ONDERZOEK

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

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

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



Figuur 7. Fragment van de Beleidskaart Archeologie

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

4.3

Ecologie

WET NATUURBESCHERMING

WET- EN REGELGEVING

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

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

NATUURNETWERKNEDERLAND

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

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

4.4

Geluidhinder

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

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

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

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

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

ONDERZOEK

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

4.5

Luchtkwaliteit

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

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

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

4.6

Externe veiligheid

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

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

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

Wet- en regelgeving

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

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

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

VERANTWOORDINGSPLICHT

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

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

RISICOKAART

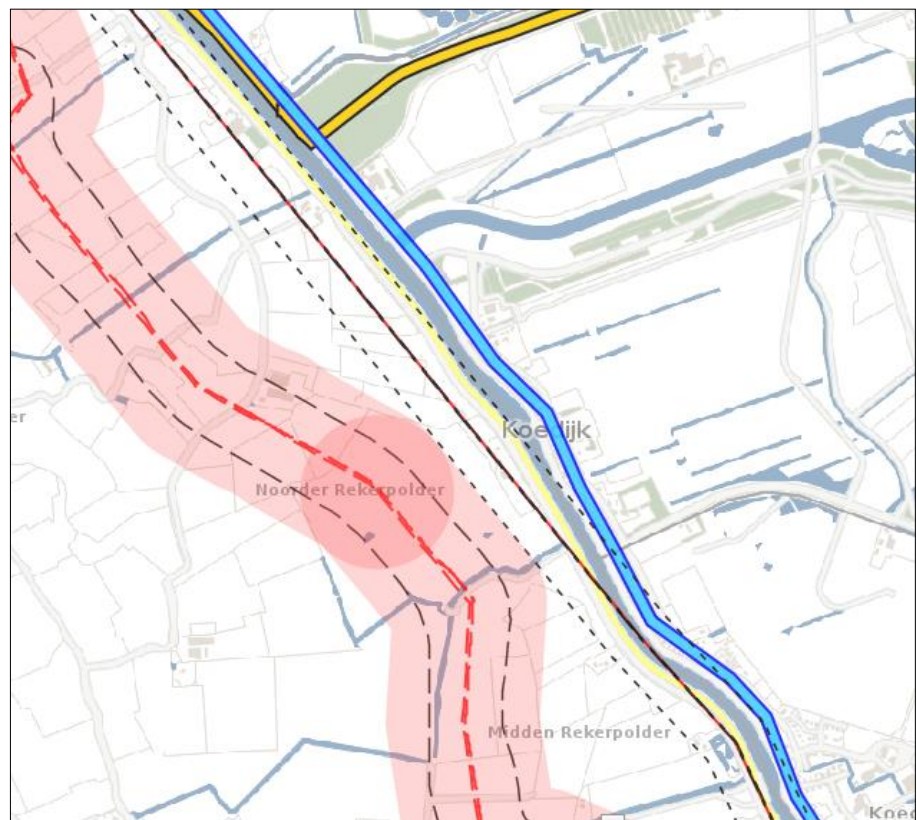
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen over risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke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

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

ONDERZOEK



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



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

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

- Benzineservicestation Tesselaar op het perceel aan de Spoorstraat 136 in Noord-Scharwoude. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van de verleende milieuvergunning 1500 m³ LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 35 m, 25 m en 15 m. Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig. Deze risicozones liggen grotendeels binnen het plangebied.
- Provinciale weg N242. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het bepalen van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.
- Vuurwerkbewaarplaats Dorpsstraat 694. Volgens het rapport van de risicokaart geldt hiervoor een veiligheidsafstand van 8 meter. Binnen deze veiligheidsafstand vinden op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen plaats en is er dus geen toename van risico's.
- Provincialeweg N9. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones. Het bepalen van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.
- Gasleiding ten westen van Koedijk. Deze leiding heeft een effectafstand van 205 meter. Deze effectafstand ligt daarmee buiten het plangebied.

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

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

CONCLUSIE

4.7

B o d e m

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

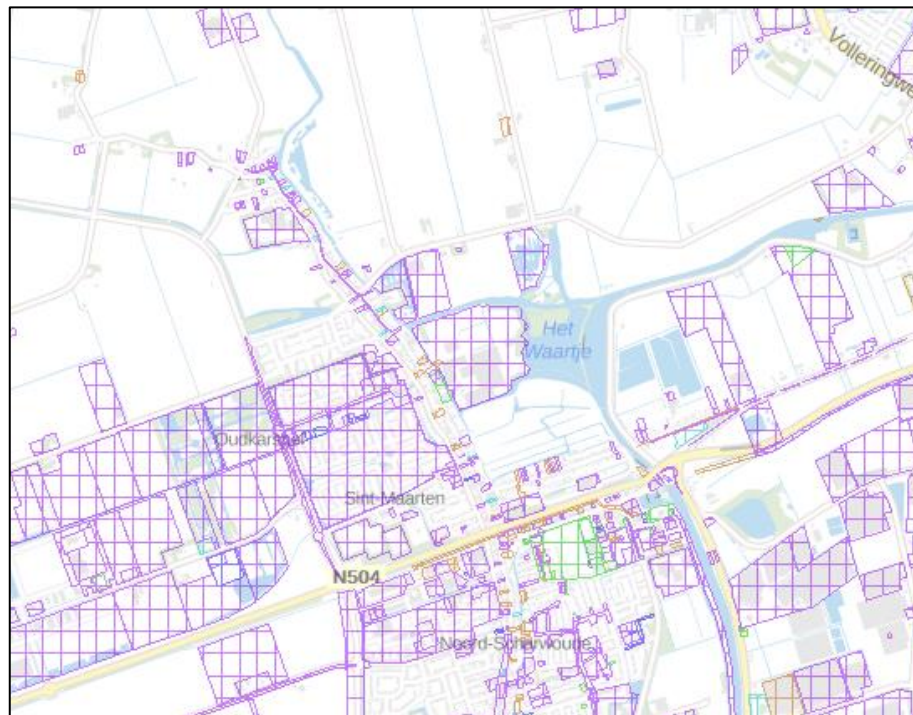
WET- EN REGELGEVING

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

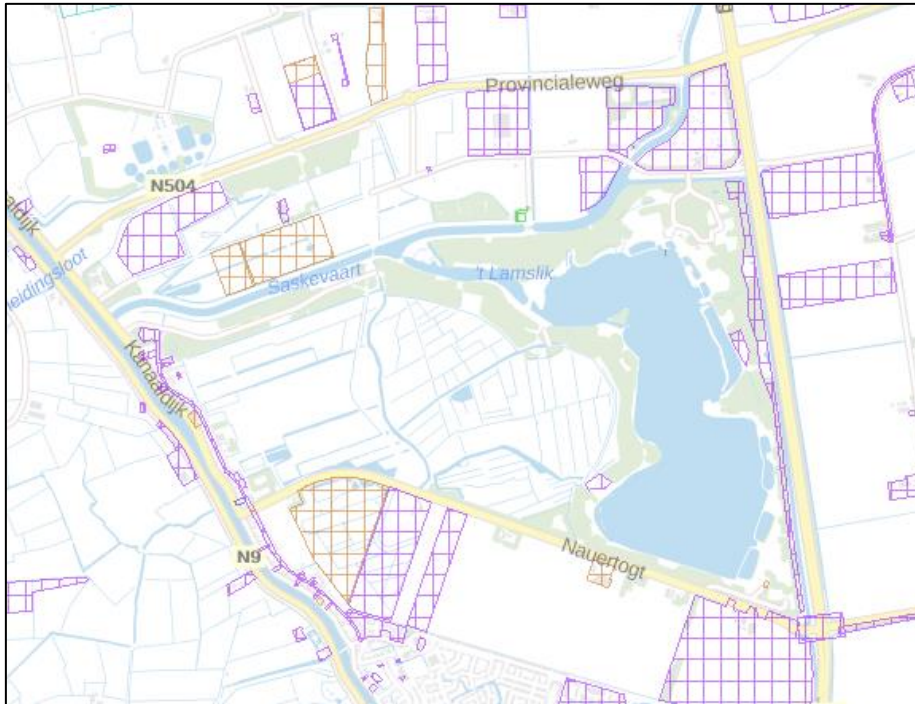
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

ONDERZOEK

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



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



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

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

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

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

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

CONCLUSIE

4.8

Bedrijven en (milieu)hinder

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

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd.

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

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

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

4.9

Relatie met M.E.R.

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

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

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

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

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

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

5.2

Juridische vormgeving

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

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

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

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

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

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

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

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRIZ012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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

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

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

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

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

CRITERIA BIJ AFWIJKING BIJ
OMGEVINGSVERGUNNING EN
WIJZIGING

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

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

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

WABO

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

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

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

BEGRIJ BESTAAND

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

5.3

Toelichting op de bestemmingen

5.3.1

Algemeen

WOONBESTEMMINGEN

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

BEBOUWINGSPERCENTAGE

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

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

Om te voorkomen dat de bouwwerken die omgevingsvergunningvrij ex artikel 2 bijlage II Bor niet worden gerekend tot de gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bouwwerken is de volgende regel opgenomen in het bestemmingsplan: *'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt'*. Door het opnemen van bovenstaande regel wordt voorkomen dat in de zone tussen 1 m en 3 m achter de (voorste lijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw omgevingsvergunningvrije bouwwerken worden gebouwd, zonder dat deze worden gerekend dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van respectievelijk 50 m² of 75 m².

BESTEMMING HOEKSITUATIE
OP VERBEELDING

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

OVERGANGSREGELING
BIJBEHORENDE
BOUWWERKEN

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

Op grond van het bestemmingsplannen is in de bijbehorende bouwwerkenregeling opgenomen dat maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Bij grotere percelen (vanaf 500 m²) is maximaal 75 m² aan erfbebouwing toegestaan. Het kan voorkomen dat een deel van de aanwezige erfbebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Het overgangsrecht laat in het algemeen gedeeltelijke vernieuwing/verandering toe. Bij volledige sloop en de vraag om nieuwbouw, zullen de bestemmingsregels van toepassing zijn. Er mag dan minder oppervlakte aan erfbebouwing worden teruggebouwd, dan is gesloopt. Om toch sloop van grote oppervlaktes van erf-

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

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

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

Ter verduidelijking het volgende voorbeeld. Op een woonperceel X is nu 90 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak aanwezig. Er kan maar worden afgeweken bij omgevingsvergunning tot 50 m² aan bijgebouwen. Het surplus is dus $90 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$. Als deze 90 m² aan bijgebouwen wordt gesaneerd, mag er in totaal 70 m² worden teruggebouwd. Deze 70 m² is opgebouwd uit de 50 m² die volgens de bouwregels van de bestemming mogelijk is en de 50% van het surplus van $40 \text{ m}^2 = 20 \text{ m}^2$. Stel dat er ook nog 20 m² aan bijgebouwen binnen het bouwvlak wordt gesaneerd. Dan telt dit oppervlakte niet mee voor de berekening van het surplus.

In de beheersverordening Oudkarspel is voor de Zwanebloem een bouwvlak opgenomen voor de bouw van 5 vrijstaande woningen. Dit geldt ook voor de Lisdodde. Ten tijde van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Oudkarspel bleek uit inventarisatie dat er geen behoefte bestond voor de realisatie van vrijstaande woningen aan de Zwanebloem en de Lisdodde. Na 10 jaar waren nog 4 vrije kavels aan de Zwanebloem en één vrije kavel aan de Lisdodde beschikbaar. Daarom heeft het college besloten een andere invulling te geven aan deze percelen. In het nieuwe bestemmingsplan voor Oudkarspel is niet alleen een invulling met vrijstaande maar ook met 2¹ kapwoningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de ook de goot- en bouwhoogtes aangepast aan de huidige eisen van deze tijd. Voor een vrijstaande woning geldt thans een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor een 2¹ kapwoning (dubbele woning) geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen in het voorontwerp- alsmede in het ontwerpbestemmingsplan voor Oudkarspel, in de bestemming 'Wonen - Dubbel of Vrijstaand nader te bepalen'.

ZWANEBLOEM EN
LISDODDE

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

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

5.3.2

Bestemmingen

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

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

MAATSCHAPPELIJK	Alle maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De begraafplaats is aangeduid.
SPORT	Sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Alle gebouwen die binnen de bestemming aanwezig zijn worden binnen een bouwvlak gebouwd. De maatvoering is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van verlichting, ballenvangers, windschermen en vlaggenmasten is in de bouwregels een passende maatvoering opgenomen. Voor het bouwen van een tribune en ondergeschikte bebouwing in de bestemming 'Sport' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
TUIN	Aan de voorzijde van woningen is de bestemming 'Tuin' gegeven. In de bestemming 'Tuin' mag slechts heel beperkt worden gebouwd. Zo is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker. Erf- en perceelafscheidings mogen niet hoger zijn dan 1 m.
TUIN - 2	<p>In het huidige bestemmingplan Oudkarspel (2007) zijn diepe, grote percelen geheel bestemd als "Wonen". In deze bestemming "Wonen" is een gearceerde strook aangegeven waarop slechts bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Sinds 2010 is deze plansystematiek voor (nieuwe) bestemmingsplannen gewijzigd. In deze nieuwe systematiek is het in juridische zin mogelijk op de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken te realiseren. Dit is bepaald in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van de woonbestemming. De feitelijke situatie wil de gemeente continueren om de openheid naar het landelijk gebied te continueren. De gemeente heeft in ruimtelijke zin de landschappelijke lijn in een logische grens doorgetrokken, waarbij het gaat om grotere oppervlakten. Kleine delen van een perceel worden niet bestemd voor 'Tuin-2' omdat dit leidt tot versnippering. Uitgangspunt is de kadastrale eigendomssituatie waarin ook percelen zijn gekoppeld die deels in het buitengebied en deels in Oudkarspel vielen. Deze gronden zijn (veelal) aangeduid als grasland. Voor diepe, grote percelen is op het achtergelegen perceel dan ook deels de bestemming "Tuin-2" opgenomen. In de bestemming "Tuin-2" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>Hierop is een uitzondering gemaakt voor de percelen aan de Laanweg 17 tot en met 29. Deze percelen zijn in zijn geheel bestemd als "Wonen", omdat deze gronden kadastraal zijn aangeduid als "Tuin/erf". De kadastrale aanduiding tuin/erf is in feitelijke zin verbonden met de woning en de woonbestemming. En mede gelet op de diverse bouwwerken die op deze gronden staan is het dan ook gerechtvaardigd om voor deze gronden het gehele perceel aan te duiden als "Wonen-Vrijstaand".</p> <p>Het perceel achter 't Veer 4a in Koedijk is ook opgenomen in de bestemming 'Tuin-2'. Het gebied valt in het bestemmingsplan Uitbreiding Geestmerambacht en is bestemd voor recreatief gebruik. Door de provincie is de ontwikke-</p>

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

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

VERKEER

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

WATER

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

WONEN - DUBBEL

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

WONEN - RIJ

Alle vrijstaande woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Ook in deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits er wordt voldaan aan de gestelde bouwregels. Het woonwagencampje in Oudkarspel heeft een specifieke aanduiding gekregen. Op deze aangewezen gronden is het mogelijk 4 woonwagens te realiseren met een maximale oppervlakte van 175 m² per woonwagen. In de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag een zwembad worden aangelegd. Het zwembad mag een maximale oppervlakte van 40 m² hebben een bouwhoogte van niet meer dan 1 m boven het ter plaatse geldende peil. Een zwembad op eigen erf is bestemd voor eigen gebruik en mag niet worden geëxploiteerd.

WONEN - VRIJSTAAND

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

WONEN - WOONGEBOUW

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

WAARDE - ARCHEOLOGIE

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

WATERSTAAT - WATERKERING

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

WAARDE - KARAKTERISTIEKE EN BEELDBEPALENDE PANDEN

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

BIJLAGEN

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

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Inleiding

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

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

Ruimtelijke besluiten

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

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

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

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

Overleg en inspraak



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

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

Bijlage

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



Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

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

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Inleiding

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

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

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

De volgende personen hebben gereageerd:

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

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

1. ALGEMEEN

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

Deel I geeft de reacties weer van de overlegpartners

Deel II geeft de reacties weer van belanghebbenden

Deel III Hierin worden de ambtelijke aanpassingen weergegeven

2. COMMENTAAR OP REACTIES

DEEL I OVERLEGPARTNERS

Ad 1. Provincie Noord-Holland te Haarlem

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

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

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

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

DEEL II BELANGHEBBENDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Bedrijf	16
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 6	Bedrijventerrein - 2	20
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	23
Artikel 8	Detailhandel	24
Artikel 9	Dienstverlening	26
Artikel 10	Gemengd	28
Artikel 11	Groen	31
Artikel 12	Horeca	32
Artikel 13	Maatschappelijk	34
Artikel 14	Sport	35
Artikel 15	Tuin	36
Artikel 16	Tuin - 2	38
Artikel 17	Verkeer	39
Artikel 18	Water	40
Artikel 19	Wonen - Dubbel	41
Artikel 20	Wonen - Rij	44
Artikel 21	Wonen - Vrijstaand	47
Artikel 22	Wonen - Woongebouw	51
Artikel 23	Waarde - Archeologie 1	53
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	55
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	57
Artikel 26	Waarde - Archeologie 5	59
Artikel 27	Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden	61
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 29	Anti dubbeltelregel	66
Artikel 30	Algemene bouwregels	67
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	75
Artikel 35	Overige regels	77
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 36	Overgangsrecht	81
Artikel 37	Slotregel	82
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijven	84
Bijlage 2	Staat van Horecatypen	85
Bijlage 3	Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven	86
Bijlage 4	Gebiedskaart Het lint	87

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPOKKD2014-va01 van de gemeente Langedijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroepen

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan huis verbonden bedrijven

het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van agrarische producten, telen van gewassen en/of houden van dieren;

1.8 agrarisch hobbymatig medegebruik

kleinschalig, in samenwerking met een beroep aan huis, niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.9 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast

een faciliteit waarbij in huiselijke sfeer tegen betaling overnachting en ontbijt kan worden verkregen, waarbij geen sprake is van permanente bewoning, de maximale gebruiksduur niet meer bedraagt dan 1 aansluitende maand, een nachtregister wordt bijgehouden en waarbij geen zelfstandige keukenfaciliteiten ter beschikking staan aan de tijdelijke bewoners;

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 beeldbepalend pand of bijgebouw

een gebouw dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is, met dien verstande dat verandering en/of uitbreiding slechts mag plaatsvinden wanneer het betrokken bouwplan mede strekt tot:

- behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand, en;
- de waarde van het pand voor het beeld van de omgeving, zoals aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, wat betreft de totaliteit van de bouwmassa naar de hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen en dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en dakhelling;

1.16 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 beschermingszone

aan een waterstaatswerk grenzende zone, waarin ter bescherming van dat werk voorschriften en beperkingen kunnen gelden;

1.18 bestaand

de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, niet zijnde een overkapping;

1.22 bootliften

een mechanisme die boven het openbaar water hangt voor het opheffen van boten;

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.29 bruto vloeroppervlak

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen;

1.30 café-restaurant

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoelen heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en maaltijden voor consumptie ter plaatse;

1.31 coffeecorner

horecagelegenheid waar uitsluitend niet- en/of licht-alcoholische dranken worden verstrekt, eventueel gecombineerd met de verstrekking van kleine etenswaren, evenwel met uitzondering van snackbars;

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit;

1.33 detailhandel in ABC-goederen

de handel in auto's, auto-onderdelen, boten en caravans, machinerieën ten behoeve van bedrijven en landbouwwerktuigen en naar aard en/of omvang daarmee gelijk te stellen detailhandel in ABC-goederen;

1.34 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van administratieve en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte detailhandel, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;

1.35 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.36 discotheek/bar-dancing

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

1.37 functieaanduiding

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming al dan niet specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan;

1.38 garagebox

een zelfstandig gebouw bedoeld voor de stalling van auto's, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;

1.39 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij die ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.41 gevelbreedte

de breedte van een naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

1.42 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.44 horecabedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies worden verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;

1.45 kampeermiddel

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kampeerseizoen

het kampeerseizoen begint op 15 maart en loopt door tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar;

1.47 karakteristiek pand of bijgebouw

een gebouw dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is, met dien verstande dat de uitwendige hoofdvorm, bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en dakhelling en gevelindeling en karakteristieke elementen, zoals aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gehandhaafd dient te worden;

1.48 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten;

1.49 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of overkapping;

1.50 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.51 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.52 ligplaats

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;

1.53 maatschappelijke voorzieningen

levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderopvang, alsook ondergeschikte dienstverlening en/of ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 maatvoeringsvlak

een als zodanig aangegeven geometrisch bepaald vlak ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

1.55 minisupermarkt

een levensmiddelenwinkel met een oppervlak van meer dan 50 m² en minder dan 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak, die zich richt op een specifieke doelgroep, delicatessenwinkels, levensmiddelenwinkels met een beperkt, specifiek assortiment en daarmee gelijk te stellen levensmiddelenwinkels;

1.56 mobiel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende niet meer dan 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.57 nutsvoorziening

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

1.58 ondergeschikte detailhandel

de detailhandelsactiviteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.59 ondergeschikte dienstverlening

de dienstverlenende activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.60 ondergeschikte horeca

de horeca-activiteit die ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, die plaatsvindt binnen hetzelfde gebouw als de hoofdfunctie en geen eigen openings- en/of sluitingstijden heeft;

1.61 overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omgeven;

1.62 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk op, in of boven het water:
 1. de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil;

1.63 permanente bewoning

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.64 recreatiewoning

een woning of een gedeelte daarvan dient als recreatief verblijf voor recreanten, waarbij geen sprake is van permanente bewoning;

1.65 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.66 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.67 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.68 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.69 supermarkt

een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m², waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft;

1.70 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.71 volkstuin

tuinen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen;

1.72 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.73 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.74 waterkering

kunstmatige hoogte, natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben;

1.75 waterstaatswerk

oppervlakte waterlichaam, bergingsgebied, waterkering, ondersteunend kunstwerk en bijbehorende onderhoudsstroken, dat als zodanig in de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is aangegeven;

1.76 wonen in de tweede lijn

het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als woning bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.77 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.78 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.79 woonschip

elk drijvend en anderszins geheel of in hoofdzaak in water geplaatst voorwerp dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebedigd of tot woning bestemd is, ook indien het nog in aanbouw is;

1.80 zonering waterstaatswerk

oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk;

1.81 zwembad

een onoverdekt bassin dat zwemgelegenheid biedt aan particulieren en dat wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.7 uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

- a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m mag;
- b. (brand)trappen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m mag.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasland;
- b. akkerbouw- en tuinbouwgronden;

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- c. volkstuinten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "volkstuin";
- d. kassen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kas";
- e. bijgebouwen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen",

met de daarbij behorende:

- f. ondergeschikte detailhandel;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. water en oeverstroken.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2 onder b, c en d.
- b. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "volkstuin" gelden de volgende regels:
 1. per volkstuin mag één gebouw worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage per volkstuin mag niet meer dan 10% van de bestaande oppervlakte bedragen, met een maximum van 15 m²;
 3. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- c. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kas" gelden de volgende regels:
 1. kassen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kas" worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van een kas mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.
- d. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" gelden de volgende regels:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. voor het overige zijn uitsluitend omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in bijlage II Besluit omgevingsrecht toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanbrengen/gebruiken van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen;
- het gebruik van gronden ten behoeve van mestopslag met een omvang van meer dan 1 m³ niet begrepen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- f. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1, 2 en 3.1, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1";
- g. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
- h. een aannemersbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf";
- i. een houtverwerkend bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – houtverwerkend bedrijf";
- j. een loonbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf";
- k. een opslagbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf";
- l. een staalverwerkingsbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – staalverwerkingsbedrijf";
- m. een tankstation met lpg met bijbehorende bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – tankstation";
- n. een garagebedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf";
- o. een aluminium verwerkend bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – aluminium verwerker".

Detailhandel is uitsluitend in de bestemming begrepen, voor zover deze detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een productiebedrijf en/of een ambachtelijk bedrijf, één en ander in of vanuit een verkoop-ruimte met een vloeroppervlak van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)";
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal (in pandige) bedrijfswoningen toegestaan;
 4. vrijstaande bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, onder c en d.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven als genoemd in lid 4.1;
- het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- het gebruik van gebouwen voor bewoning, anders dan bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag en vervaardiging van vuurwerk;
- het gebruik van gronden gelegen voor de voorgevel van een gebouw voor buitenopslag;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.3 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. water en oeverstroken.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6 Bedrijventerrein - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- f. een groenteverwerkend bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkend bedrijf";
- g. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1, 2 en 3.1, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1";
- h. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteiten genoemd onder lid 6.1 zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 2000 m² per kavel, met dien verstande dat het percentage aan kantoorvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen.

Detailhandel is toegestaan voor zover het productiegebonden detailhandel en/of detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen betreft die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening, één en ander in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlak van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte;
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal (in pandige) bedrijfswoningen toegestaan;
 4. vrijstaande bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
 5. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte;
 6. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien minder is.

- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, onder c en d.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 9 m bedragen;
 3. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven als genoemd in lid 6.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in lid 6.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- e. het gebruik van gebouwen voor bewoning, anders dan bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag en vervaardiging van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden gelegen voor de voorgevel van een gebouw voor buitenopslag;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 en lid 6.3 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de voor de gronden toegestane milieucategorieën van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven';
- b. lid 6.1 en lid 6.3 en toestaan dat tevens bedrijven in de naastgelegen hogere milieucategorie worden gevestigd die naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven',

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een wellnesscentrum;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

met daaraan ondergeschikt:

- f. ondergeschikte horeca;
- g. ondergeschikte detailhandel;
- h. ondergeschikte dienstverlening.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 7 m en 10 m, dan wel dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 3. in uitzondering op het gestelde onder sub 1 en sub 2 mag gezamenlijk niet meer dan 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 4. er is ten hoogste één inpandigte bedrijfswoning toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gebouwen voor bewoning.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waaronder:
 1. minisupermarkten;
 2. bestaande supermarkten, niet zijnde minisupermarkten; waarbij ondergeschikte horeca in de vorm van een coffeecorner is toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 15% van het totale ver-koopvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf mag worden gebruikt ten behoeve van een coffeecorner;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- f. wonen al dan niet op verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen".

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)";
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak, geldt de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, onder c en d.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;

2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken van detailhandel in ABC-goederen;
- het gebruik van gebouwen voor bewoning, anders dan bestaande bedrijfswoningen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor supermarkten, niet zijn minisupermarkten, met uitzondering van bestaande supermarkten.

Artikel 9 Dienstverlening

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)";
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal (in pandige) bedrijfswoningen toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, onder c en d.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde

- bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gebouwen voor bewoning.

Artikel 10 Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel, waaronder:
 1. minisupermarkten;
 2. bestaande supermarkten, niet zijnde minisupermarkten; waarbij ondergeschikte horeca in de vorm van een coffeecorner is toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 15% van het totale verkoopvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf mag worden gebruikt ten behoeve van een coffeecorner;
- d. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- e. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- f. horecabedrijven in de categorie 4 als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van Horecatypen';
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- k. een kleinschalig ambachtelijk bedrijf in combinatie met opslag, uitsluitend op de gronden ter plaatse van "specifieke vorm van gemengd - kleinschalig ambachtelijk bedrijf" en "opslag";
- l. ondergronds parkeren ten behoeve van 2 parkeervoorzieningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - kleinschalig ambachtelijk bedrijf" en "opslag";
- m. bijgebouwen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 10.1 sub e mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - a. passen binnen de in artikel 1 sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer dan 1 per bouwperceel bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
 3. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)".

- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, onder c en d.

- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

- d. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" gelden de volgende regels:
1. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven';
- het gebruiken van gronden en bouwwerken van detailhandel in ABC- goederen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor supermarkten, niet zijn minisupermarkten, met uitzondering van bestaande supermarkten.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 en 10.3 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, groenstroken en bermen;
- b. paden;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. standplaatsen,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- h. een speelveld, ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";
- i. een vulpunt voor lpg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg".

11.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorieën 2, 3 en 4 als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van Horecatypen', met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" uitsluitend een horecabedrijf in de categorie 2 als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van Horecatypen' is toegestaan;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- f. wonen al dan niet op verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen";
- g. horecabedrijven in de categorie 1 als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van Horecatypen', uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1,

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)";
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal (in pandige) bedrijfswoningen toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2, onder c en d.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;

- de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 - 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 - 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, anders dan de horecabedrijven dan bedoeld in lid 12.1;
- het gebruik van gebouwen voor bewoning, anders dan bestaande bedrijfswoningen.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 en 12.4 voor de vestiging van horecabedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Staat van Horecatypen', mits deze horecabedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar, geluid en verkeersaantrekkende werking, kunnen worden gelijkgesteld met de horecabedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorg;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterstaatkundige kunstwerken, waaronder bruggen ter plaatse van de aanduiding "brug";
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- i. een begraafplaats, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
- j. horecabedrijven in de categorie 4 als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van Horecatypen', uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4".

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)";
 3. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal in pandige bedrijfswoningen toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
 5. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gebouwen voor bewoning.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen met bijbehorende sportgebouwen, kleedgebouwen, kantines, tribunes;
- b. zwembaden;
- c. ondergeschikte horeca;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduiding:

- h. een zendmast, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie".

14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)";
 3. er mogen geen (in pandige) bedrijfswoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van lichtmasten voor sportveldverlichting mag niet meer dan 16 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten en ballenvangers mag niet meer dan 8 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een zendmast op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" mag niet meer dan 40 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van windschermen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2, sub a onder 1 voor:

1. het bouwen van een tribune met een maximale oppervlakte van ten hoogste 300 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
2. het bouwen van ondergeschikte gebouwen ten behoeve van de sportterreinen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m² voor de gehele bestemming en een maximum goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 5 m,

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, al dan niet behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- f. een geluidsschermband, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidsschermband";
- g. een ontsluitingsweg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- h. bijgebouwen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

15.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk aan de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 3. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m.
- b. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" gelden de volgende regels:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsmuren voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg en het openbaar groen gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingsmuren mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 sub c, onder 3, voor het bouwen van een overkapping, met dien verstande dat:

1. de overkapping in het verlengde van of achter de voorste bouwgrens van de bestemmingen 'Wonen - Dubbel', 'Wonen - Rij' en 'Wonen - Vrijstaand' dient te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 10 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m,

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 16 Tuin - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor:

- f. hobbymatig agrarisch medegebruik.

en tevens voor de volgende functieaanduiding:

- g. bestaande bedrijvigheid behorende bij een aangrenzend woonperceel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf", met dien verstande dat het voorgaande uitsluitend betrekking heeft op aangrenzende woonpercelen ter plaatse van de aanduiding "bedrijf".

16.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en voor opslag;
- het aanbrengen/gebruiken van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. kunstobjecten;
- h. standplaatsen,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes, rotondes en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling om te voldoen aan de richtlijnen voor de verkeersveiligheid, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

17.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, kunstobjecten en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. het bouwen van ondergrondse containers is toegestaan.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterstaatkundige kunstwerken, waaronder bruggen ter plaatse van de aanduiding "brug";
- c. bootliften.

In de bestemming zijn ligplaatsen voor woonschepen niet begrepen.

18.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de vrije doorvaarthoogte onder bruggen dient ten minste 1,55 m te bedragen;
 2. de bouwhoogte van bootliften mag niet meer dan 1,5 m boven het waterpeil bedragen, met een bouwdiepte van niet meer dan 1 m;
 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als genoemd in artikel 2.1 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht mogen worden gebouwd.

Artikel 19 Wonen - Dubbel

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Dubbel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van dubbele woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken,

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 19.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - a. passen binnen de in artikel 1 sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

19.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
 1. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend halfvrijstaande woningen (ten hoogste 2 aaneengebouwd) worden gebouwd;
 2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 3. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
 5. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is, met uitzondering van de aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan

- 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 19.2, onder c, d en e;
2. bijbehorende bouwwerken en overkappingen, dienen ten minste 3 m uit de oeverlijn te worden gebouwd, gemeten vanuit de bestemming 'Water'.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" waarbij alle bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" moeten worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte;
 6. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer dan de bestaande goothoogte bedragen;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 8. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
 9. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.
- d. In aanvulling op het bepaalde in lid 19.2 sub c gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" te worden gebouwd;
 2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 5,5 m;
 3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen.

- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 - de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Artikel 20 Wonen - Rij

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van rijen woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken,

en tevens voor de functieaanduiding:

- g. garageboxen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen";

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 20.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die
 - a. passen binnen de in artikel 1 sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
 1. als hoofdgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken, mogen uitsluitend rijenwoningen (meer dan 2 aaneengebouwd) worden gebouwd;
 2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 3. woningen mogen gestapeld worden gebouwd, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
 4. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
 5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;

6. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is, met uitzondering van de aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, onder c en e;
 2. bijbehorende bouwwerken en overkappingen, dienen ten minste 3 m uit de oeverlijn te worden gebouwd, gemeten vanuit de bestemming 'Water'.
 - c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
de gezamenlijke oppervlakte van behorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" waarbij alle bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" moeten worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 4. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte;
 5. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.
 - d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" worden gebouwd;
 2. het aantal garageboxen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw

- dient te worden gebouwd;
- de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Artikel 21 Wonen - Vrijstaand

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- g. wonen in combinatie met bedrijvigheid als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- h. dienstverlening, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- i. een geluidsschermband, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidsschermband";
- j. een ontsluitingsweg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding: "ontsluiting";
- k. wonen in woonwagens, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats".

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 21.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - a. passen binnen de in artikel 1 sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in Artikel 30, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
 1. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

3. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- b. Voor het bouwen ten behoeve van woonwagens en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
1. woonwagens mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per woonwagen, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer dan 175 m² bedragen;
 3. het aantal woonwagens mag niet meer dan 4 woonwagens bedragen;
 4. de bouwhoogte van woonwagens mag niet meer dan 7 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.2, onder d, e en f;
 2. bijbehorende bouwwerken en overkappingen, dienen ten minste 3 m uit de oeverlijn te worden gebouwd, gemeten vanuit de bestemming 'Water'.
- d. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" waarbij alle bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" moeten worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. in uitzondering op het bepaalde onder 1 mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

- e. In aanvulling op het bepaalde in lid 21.2 sub d gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" te worden gebouwd;
 2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 - de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 5 voor een hogere goothoogte van niet meer dan 6 m over een lengte van maximaal 6 m binnen het bestaand dakvlak, met dien verstande dat de goothoogte uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd,
- b. bepaalde in lid 21.2, sub d voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2", met dien verstande dat:
 1. in het straat- en bebouwingsbeeld nog geen bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 21.2, sub d aanwezig is;
 2. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot op de zijdelingse perceelsgrens;
 3. bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
 4. bijbehorende bouwwerken ten hoogste tot in het verlengde van de achterste zijde van het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 5. voor het overige de regels van lid 21.2, sub d van overeenkomstige toepassing zijn.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- het gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

Artikel 22 Wonen - Woongebouw

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorg;
 2. aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- a. groenvoorzieningen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een woning op gronden als bedoeld in lid 22.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits,

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreft die:
 - a. passen binnen de in artikel 1 sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. als gebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
 2. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bestemmingsvlak en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 3. het aantal woningen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd;

5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

23.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 23.2, sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting in lid 23.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 15 cm beneden het bestaande maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 30 m²;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 23.3, sub a wordt slechts verleend indien
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 23.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld lid 23.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 23.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

24.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 24.2, sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting in lid 24.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 4. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 15 cm beneden het bestaande maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 30 m²;
 5. het graven van watergangen;
 6. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 24.3, sub a wordt slechts verleend indien
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken

zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 24.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld lid 24.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 24.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

25.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 25.2, sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting in lid 25.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m² en met een diepte van maximaal 40 cm;
 2. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 7. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm;
 8. het graven van watergangen;
 9. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 25.3, sub a wordt slechts verleend indien
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;

3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
 4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 25.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld lid 25.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 25.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 5

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

26.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 26.2, sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting in lid 26.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 10.000 m² en met een diepte van maximaal 40 cm;
 2. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 26.3, sub a wordt slechts verleend indien
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;

3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
 4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 26.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld lid 26.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 26.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 27 Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van de aanwezige karakteristieke en beeldbepalende panden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

27.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen, geldt voor bestaande karakteristieke en beeldbepalende panden de volgende bouwregel:

- de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van karakteristieke en beeldbepalende panden dient gehandhaafd te blijven.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving van bestaande karakteristieke en/of beeldbepalende panden, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevel-indeling en karakteristieke elementen, in samenhang met het stedenbouwkundige beeld zoals dit is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- de cultuurhistorische waarden van het pand;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na sloop van een karakteristiek of beeldbepalend pand, met dien verstande dat naar evenredigheid rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande karakteristieke of beeldbepalende pand, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

27.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bestaande karakteristieke en beeldbepalende panden geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:
 1. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
 - de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
 - de schaal van de bebouwing;
 - de vorm en richting van de kap(pen);
 - de geleding van de bebouwing; of
 2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
 3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
 4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de bestaande karakteristieke of beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b onder 1, wordt de Erf-goedcommissie om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld in sub a, is niet van toepassing op:
 1. werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/sloopvergunning/omgevingsvergunning;
 2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

28.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, mag op of in de gronden binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering en met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.
- d. Voor het bouwen van omgevingsvergunningvrije bouwwerken als genoemd in artikel 2.1 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht dient vooraf advies te worden ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag mag, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de desbetreffende waterkering, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2 sub a en lid 27.2 sub b en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 27.2 sub a en lid 27.2 sub c en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het afgraven of ophogen van gronden;
 2. het aanbrengen van beplanting.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

- c. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering van de in sub a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie niet in onevenredige mate kan worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30 Algemene bouwregels

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen bij de volgende aanvullend bouwregels.

30.1 Dakkapellen

30.1.1 Achterdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen. dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- e. voor de bestemmingen '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.

30.1.2 Zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel en tot de achtergevel van het gebouw mag niet minder dan 1 m bedragen.

30.1.3 Voordakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen. dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- e. voor de bestemmingen '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.

30.2 Dakopbouwen

30.2.1 Achterzijde

Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur dient mag niet minder dan 1 m bedragen;
- d. de dakhelling van een dakopbouw en een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning dient hetzelfde aantal graden te bedragen.
- e. voor de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Rij' geldt aanvullend dat een dakopbouw op de tussenmuur mag worden geplaatst, indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

30.2.2 Optrekken gevel of goot

- a. Voor het bouwen van dakopbouwen door het optrekken van een gevel of vanuit de goot (topgevel) gelden de volgende regels:
 1. het gebouw waarop de dakopbouw wordt geplaatst is een hoofdgebouw;
 2. de dakopbouw heeft een kap met een kaprichting haaks op het dakvlak van het hoofdgebouw;
 3. de dakopbouw is symmetrisch aangebracht op het dakvlak;
 4. de breedte van de dakopbouw dient niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte te bedragen;
 5. de hoogte van de dakopbouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
 6. de afstand van de zijkant van de dakopbouw tot de hoekkeper dient ten minste 1 m te bedragen.
- b. Voor het bouwen van een dakopbouw, door het verhogen van de nok, met zowel een kozijn in het voordakvlak als in het achterdakvlak (zogenaamde 'kamelenrug'), gelden de volgende regels:
 1. het realiseren van een dakopbouw is alleen toegestaan binnen het plangebied zoals weergegeven in figuur 1;
 2. de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst-)woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
 3. een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw met een zadeldak met een dakhelling van kleiner dan wel gelijk aan 30 graden;
 4. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 1 m en niet meer dan 1,5 m bedragen;
 5. de afstand tussen de zijkanten van de dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur mag niet minder dan 1 m bedragen;
 6. de hoogte van het kozijn in de dakopbouw in het achter- en/of voor-dakvlak mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 7. de dakhelling van de dakopbouw en het hoofdgebouw dienen hetzelfde aantal graden te bedragen.



figuur 1: Plangebied dakopbouwen over de nok (kamelenug). Toegestaan in de gehele gemeente uitgezonderd bijzonder welstandsgebied (oranjebruin gekleurd).

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 17, lid 17.2, sub b onder 3 (Verkeer);
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat de bestaande paardenbak op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - paardenbak" is toegestaan.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Veiligheidszone - kwetsbaar object

32.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - kwetsbaar object" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van:

- a. in een zone van 6 m rondom het gasdrukmeet- en regelstation het realiseren van nieuwe kwetsbaar objecten worden gerealiseerd;
- b. in een zone van 4 m rondom het gasdrukmeet- en regelstation het realiseren van nieuwe beperkt kwetsbaar objecten worden gerealiseerd.

32.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding "veiligheidszone - kwetsbaar object" te verwijderen. Hierbij geldt de volgende voorwaarden:

- a. indien uit nader onderzoek is gebleken dat het gasdrukmeet- en regelstation buiten werking is gesteld;
- b. indien door veranderingen in wet- en regelgeving de betreffende contour kleiner is geworden of is vervallen.

32.2 veiligheidszone - lpg

32.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

32.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" geldt voor het bouwen van bouwwerken de volgende regel:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 32.2.1 bedoelde gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

32.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2.2 en toestaan dat kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits het groepsrisico aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse wordt afgewogen.

32.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" worden in ieder geval de volgende gebruiksvormen aangemerkt als strijdig met deze aanduiding:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

32.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2.4 en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, mits het groepsrisico aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse wordt afgewogen.

32.2.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding "veiligheidszone - lpg" te verwijderen. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

32.3 vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - straalpad" mag de bebouwing niet hoger zijn dan 25 m, ter bescherming van het straalverbindingstraject van de KPN.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan en een grotere gezamenlijke oppervlakte hebben dan is toegestaan in de regels, met dien verstande dat:
 1. de afwijkingsmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op bestaande legale bijbehorende bouwwerken met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming;
 2. bij vervanging van de bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming, mag de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met ten hoogste 50% van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
 3. bij gedeeltelijke vervanging van de bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming wordt de regel onder 2 naar evenredigheid toegepast (evenredige verlaging van het bepaalde onder 2);
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag bij de vervanging van een karakteristieke bijbehorende bouwwerkende toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met 100 % van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
 5. bij toepassing van het bovenstaande mogen geen kassen worden teruggebouwd;
 6. het bepaalde onder 1 t/m 5 is tevens van toepassing op bijbehorende bouwwerken waarvan redelijkerwijs kan worden gesteld dat ze bij een eerstvolgende planherziening onder het overgangsrecht worden geplaatst;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 25 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen.

33.2 Toetsingscriteria

De in lid 33.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Algemeen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut mag worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de afmeting (vergroten) en/of situering (verplaatsen) van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:
 1. de zijwaartse verbreding van een bouwvlak ten hoogste 3 mag bedragen;
 2. het bouwvlak op ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelgrens blijft;
 3. de diepte van het bouwvlak niet meer dan de bestaande diepte mag bedragen;
 4. de bouwregels van de betreffende bestemming voor het overige onverkort van toepassing zijn;
 5. de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op bouwvlakken die betrekking hebben op hoofdgebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument als bedoeld in de Rijksmonumentenwet of zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden';
 6. de afstand van een bouwvlak tot de grens van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' ten minste 1,5 bedraagt.

34.2 Noord 3a in Koedijk

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1" de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen – Vrijstaand', met dien verstande dat:

- a. het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 2, waaronder wordt gerekend de bestaande vrijstaande woning;
- b. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

34.3 Kroonstraat 40 in Oudkarspel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2" de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' of 'Wonen - Dubbel', met dien verstande dat:

- a. het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;
- b. het aantal dubbele woningen niet meer dan bedragen dan 1, bestaande uit twee aaneen gebouwde woningen;
- c. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Dubbel' of 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

34.4 naast Ambachtsdijk 65 in Oudkarspel, naast Laanweg 43 in Oudkarspel en achter 't Veer 4 in Koedijk

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.

34.5 Zaagmolenweg in Oudkarspel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 4" de bestemming kan worden gewijzigd in de zin dat één standplaats voor een woonwagen kan worden toegevoegd, met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijk aantal standplaatsen ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" niet meer mag bedragen dan 4;
- b. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' geldend voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 35 Overige regels

35.1 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingen gelegen in het lint zoals weergegeven in Bijlage 4 Gebiedskaart Het lint behorende bij deze regels, gelden de volgende aanvullende specifieke gebruiksregels:

Tot een strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor het wonen in de tweede lijn;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor ondergeschikte kamerverhuur;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor het splitsen van bouwwerken;
- het gebruik van gronden en bouwwerken als recreatiewoning en bed & breakfast.

35.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 35.1 voor het gebruiken van karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van het wonen in de tweede lijn, met dien verstande dat:
 1. wonen in de tweede lijn uitsluitend is toegestaan in Het lint als bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 4 'Gebiedskaart Het lint';
 2. wonen in de tweede lijn uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
 3. wonen in de tweede lijn niet mag leiden tot meer dan 1 hoofdgebouw per bouwperceel;
 4. de bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
 5. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.
- b. voor het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van ondergeschikte kamerverhuur, met dien verstande dat:
 1. de verhuur van kamers in hoofdgebouwen uitsluitend is toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen - Dubbel', 'Wonen - Rij' en 'Wonen - Vrijstaand';
 2. de verhuur van kamers in bijgebouwen uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Rij' niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 4. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Dubbel' niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 5. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Vrijstaand' niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 6. de te verhuren kamer(s) uitsluitend gebruik mogen maken van gedeelde voorzieningen als keuken, douche etc.;
 7. de te verhuren kamer(s) geen eigen opgang mogen hebben;
 8. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 9. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.
- c. lid 35.1 voor het gebruiken van hoofdgebouwen voor splitsing, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend een hoofdgebouw in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag worden gesplitst in niet meer dan twee woningen;
 2. na splitsing van een hoofdgebouw mag bestaan uit een bovenwoning en een benedenwoning, horizontale splitsing;
 3. indien sprake is van een stulp mag na splitsing het hoofdgebouw tevens bestaan uit een linkerwoning en een rechterwoning, verticale splitsing;
 4. het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen niet leidt tot extra bouwrechten ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;

5. geen sprake mag zijn van aantasting van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
 6. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.
- d. lid 35.1 voor het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van een recreatiewoning en/of bed & breakfast, met dien verstande dat:
1. het gebruik als recreatiewoning en/of bed & breakfast uitsluitend is toegestaan in Het lint als bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 4 'Gebiedskaart Het lint';
 2. een recreatiewoning en/of bed & breakfast in hoofdgebouwen uitsluitend is toegestaan binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen - Dubbel', 'Wonen - Rij' en 'Wonen - Vrijstaand';
 3. een recreatiewoning en/of bed & breakfast in bijgebouwen uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
 4. de bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of bed & breakfast per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Rij' niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of bed & breakfast per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Dubbel' niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of bed & breakfast per bouwperceel bestemd voor 'Gemengd' of 'Wonen - Vrijstaand' niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 8. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 9. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

35.3 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging

- a. Bij de verlening van:
1. een omgevingsvergunning voor het bouwen; en/of
 2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
 3. een omgevingsvergunning voor het afwijken, dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
 - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
 - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
1. een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
 2. een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

- c. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 zoals vastgesteld op 13 december 2016, dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het wijzigen.
- d. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het wijzigen.
- e. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en/of sub b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen wordt voorzien,met dien verstande dat bij toepassing van deze afwijking tevens rekening dient te worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten.
- f. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:
 - 1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
 - 2. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
 - 3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

36.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw aan Dorpsstraat 900BY in Oudkarspel geldt dat dit gebouw in strijd met het bestemmingsplan als woning (hoofdgebouw) wordt gebruikt. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruikers/eigenaren die het gebouw aan Dorpsstraat 900BY in Oudkarspel gebruiken als woning ten behoeve van de woonfunctie op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bestaande gebruikers/eigenaren zijn gemarkeerd via de Basisregistratie personen. Zodra het gebruik van het gebouw aan Dorpsstraat 900BY in Oudkarspel als woning wordt beëindigd, vervalt het gebruik van het gebouw als zijnde een woning (hoofdgebouw).

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijven

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
01	01	-	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0		30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10		30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10		30	D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30		10		30		2

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
	33		computerfabrieken incl. reparatie								
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30		10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:								
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30		10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-		goederen									
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0		30		2

Bijlage 2 Staat van Horecatypen

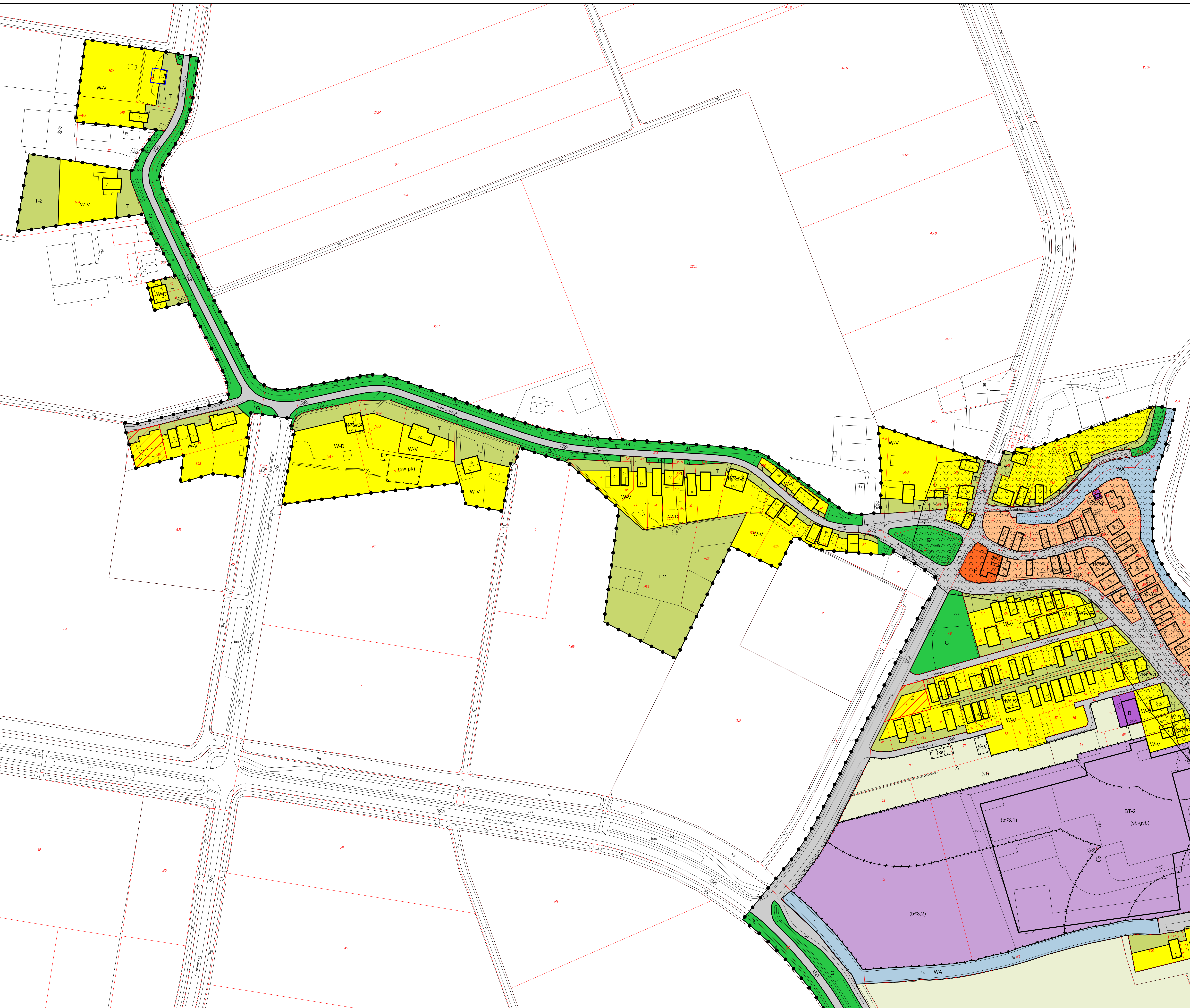
Categorie	Inrichtingen (niet limitatief)	Omschrijving
1	discotheek, kroeg, dancing	verstrekken en ter plaatse nuttigen van (alcoholhoudende) dranken/snacks en borrelhapjes/muziek
2	dorpscafé, brasserie, zalenverhuur, restaurant, hotel, grandcafé	verstrekken en ter plaatse nuttigen van (alcoholhoudende) dranken/maaltijden en kleine etenswaren met achtergrondmuziek
3	lunchroom, ijssalon, snackbar	verstrekken van al dan niet ter plekke te nuttigen kleine etenswaren en dranken (zwakalcoholisch)
4	wijkcentra, sociaal-culturele voorzieningen, kantines, sportverenigingen, ondergeschikte nevenfuncties	paracommerciële horeca en horeca als nevenfunctie, gekoppeld en gerelateerd aan een hoofdfunctie

Bijlage 3 Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	62	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	72	-												
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
75	84	-												
85	86	-												
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
91	94	-												
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
92	59	-												
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
93	93	-												
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

Bijlage 4 Gebiedskaart Het lint



Legenda

Plangebied
 Plangebied

Bestemmingen
 A Agrarisch
 B Bedrijf
 B-N Bedrijf - Nutvoorziening
 BT-2 Bedrijventerrein - 2
 CO Cultuur en ontspanning
 DH Detailhandel
 DV Dienstverlening
 GD Gemengd
 G Groen
 H Horeca
 M Maatschappelijk
 S Sport
 T Tuin
 T-2 Tuin - 2
 V Verkeer
 WA Water
 W-D Wonen - Dubbel
 W-R Wonen - Rij
 W-V Wonen - Vijstaand
 W-W Wonen - Woongebouw
 W-W-K Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden
 W-S-W-K Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen
 veiligheidszone - kwetsbare objecten
 veiligheidszone - lpg
 vrijwingszone - straatpad
 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Funcieaanduidingen (vervolg)
 (b) parkeerterrein
 (sb-anb) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbed
 (sb-av) specifieke vorm van bedrijf - aluminium verv
 (sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
 (sb-gvb) specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkingsbedrijf
 (sb-hvb) specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkend bedrijf
 (sb-lb) specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf
 (sb-ocb) specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf
 (sb-svb) specifieke vorm van bedrijf - slaaverwerkingsbedrijf
 (sb-ts) specifieke vorm van bedrijf - tankstation
 (sgd-4b) specifieke vorm van gemengd - kleinschalig, ambachtelijk bedrijf
 (sw-gb) specifieke vorm van wonen - garageboxen
 (sw-pk) specifieke vorm van wonen - paardenbak
 (sz) speelvoorziening
 (vl) volkstuint
 (vu) vulpunt lpg
 (w) wonen
 (wp) woonwagenaanduiding
 (zo) zend-ontvangstinstallatie

Bouwvlak
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 (bg) bijgebouwen
 (gp) gestapeld
 (sb-1) specifieke bouwaanduiding - 1
 (sb-2) specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoeringaanduidingen
 maatvoeringsvlak
 maximum bouwhoogte (m)
 maximum pofthoogte (m)
 maximum aantal wooneenheden

Verklaring
 gegevens GBKN
 gegevens kadastraal
 rijksmonument

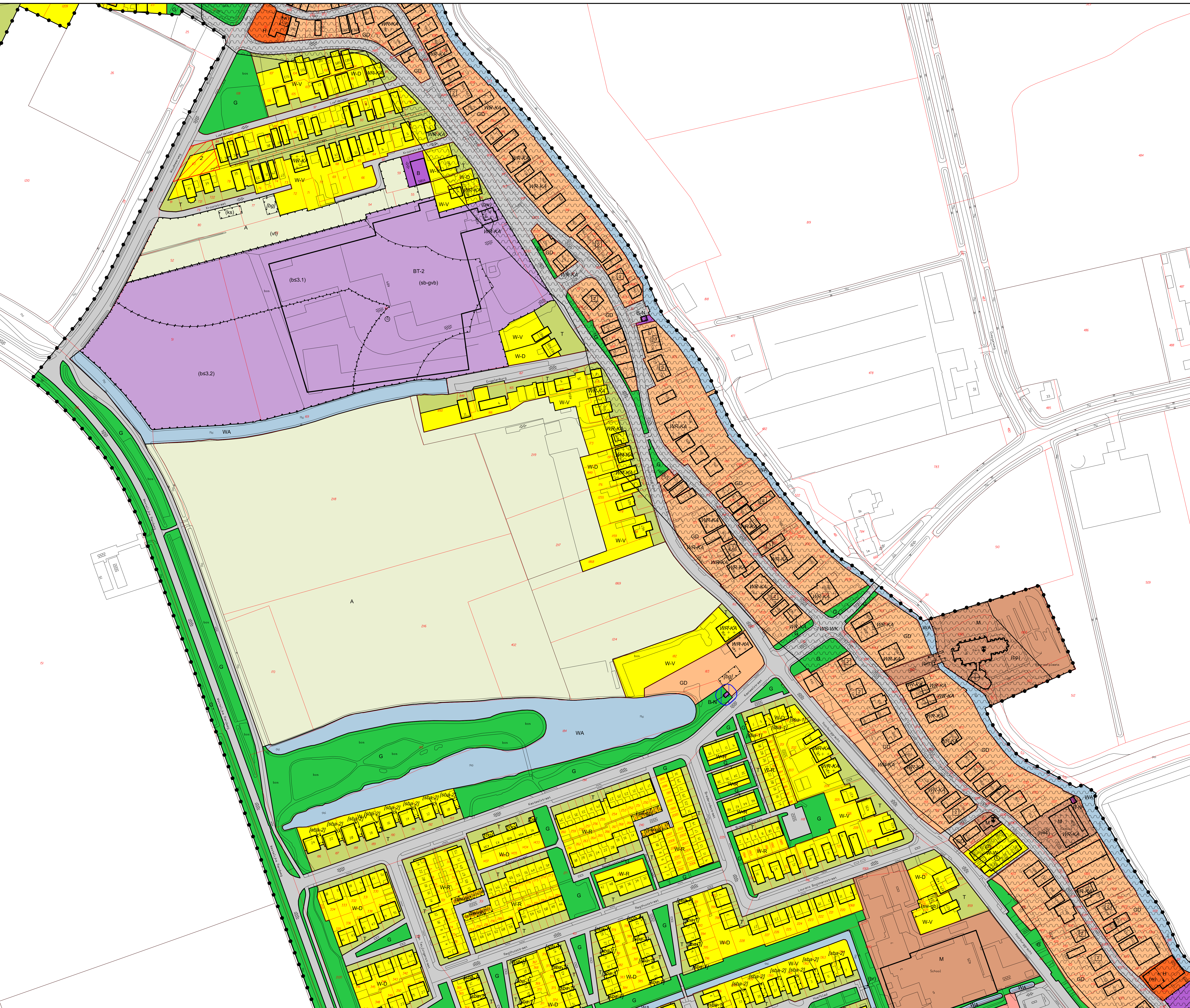
Funcieaanduidingen
 (b) bedrijf
 (bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
 (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
 (bw) bedrijfswoning
 (bg) begraafplaats
 (br) brug
 (dv) dienstverlening
 (gs) geluidscherm
 (hm1) horeca van categorie 1
 (hm2) horeca van categorie 2
 (hm4) horeca van categorie 4
 (ks) kas
 (os) ontsluiting
 (op) opslag

Verklaring
 1 2 3 4 5
 6

Gemeente Langedijk
 Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
 Blad 1 van 6
 Verbeelding

datum: 26-07-2018
 schaal: 1 : 1000
 papierformaat: A0
 status: vastgesteld
 projectnr.: 122.00.03.10.00
 gezien: MJ
 NL.IMRD.0418.BPDK02011-v01

BügelHajema
 Plan • Voor • Leven
 BügelHajema Adviseurs Bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
 Balthazar Bastion 74, 914 BE Louvain-la-Neuve 058 218 26 16
 E trouw@buegelhajema.nl W www.buegelhajema.nl

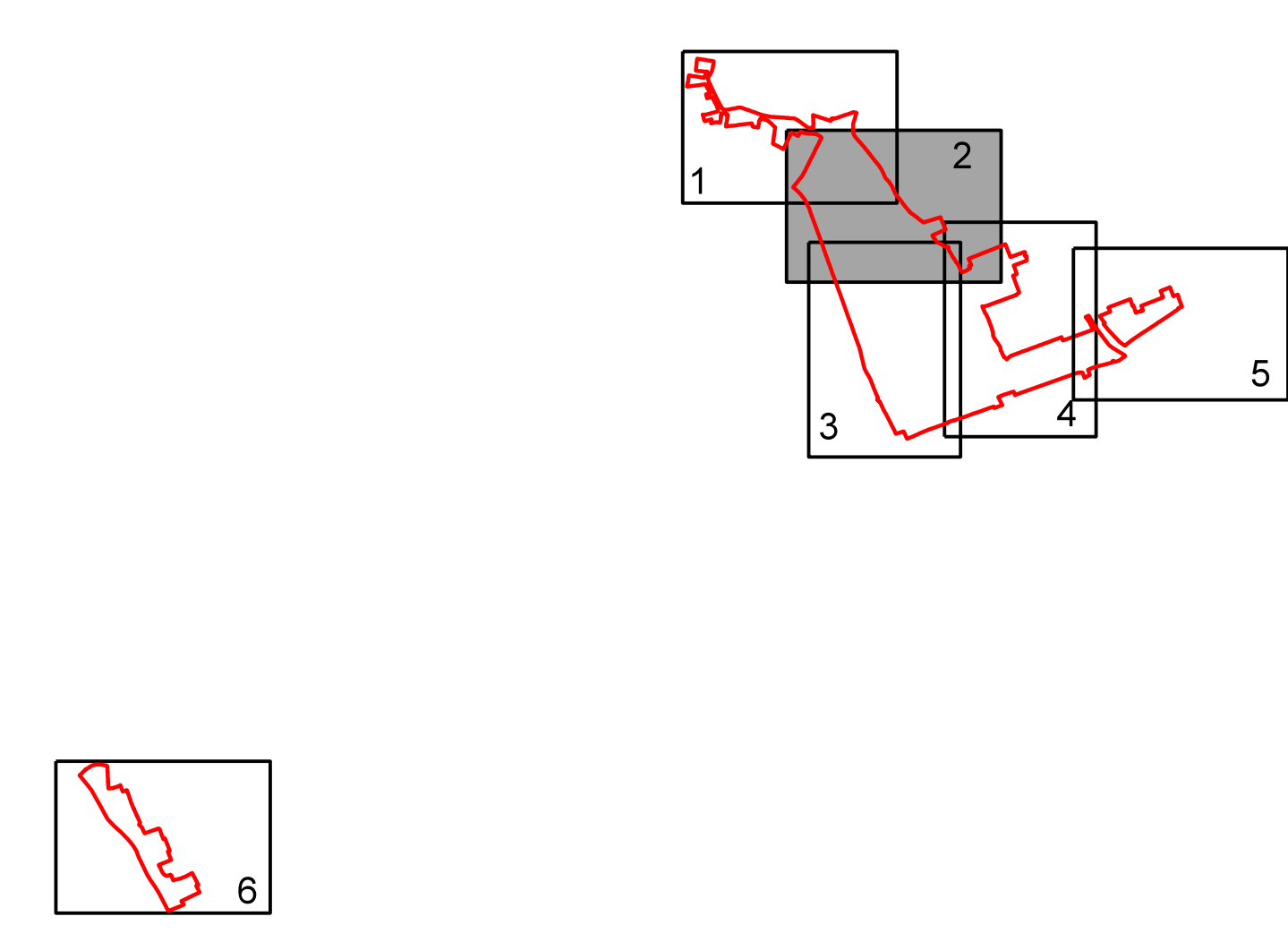


Legenda

Plangebied	Funcieaanduidingen (vervolg)
Plangebied	parkeerterrein
Bestemmingen	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
Agrarisch	specifieke vorm van bedrijf - aluminium verwerkend
Bedrijf	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
Bedrijf - Nutsvoorziening	specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkend bedrijf
Bedrijfsventerren - 2	specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkend bedrijf
Cultuur en ontspanning	specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf
Detailhandel	specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf
Dienstverlening	specifieke vorm van bedrijf - staalverwerkend bedrijf
Gemengd	specifieke vorm van bedrijf - tankstation
Groen	specifieke vorm van gemengd - Meerschappelijk, ambachtelijk bedrijf
Horeca	specifieke vorm van wonen - garageboxen
Maatschappelijk	specifieke vorm van wonen - paardenbak
Sport	speelvoorziening
Tuin	volkstuint
Tuin - 2	vulpunt lpg
Verkeer	wonen
Water	woonwagenaanduiding
Wonen - Dubbel	zend-ontvangstinstallatie
Wonen - Rij	Bouwvlak
Wonen - Vrijstaand	bouwvlak
Wonen - Woongebouw	Bouwaanduidingen
Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden	bijgebouwen
Waterstaat - Waterkering	gestapeld
Gebiedsaanduidingen	specifieke bouwaanduiding - 1
veiligheidszone - kwetsbare objecten	specifieke bouwaanduiding - 2
veiligheidszone - lpg	Maatvoeringaanduidingen
veiligheidszone - straatpad	maatvoeringsvlak
wetgevingzone - wijzigingsgebied 1	maximum bouwhoogte (m)
wetgevingzone - wijzigingsgebied 2	maximum poelhoogte (m)
wetgevingzone - wijzigingsgebied 3	maximum aantal woon-eenheden
wetgevingzone - wijzigingsgebied 4	Verklaring

Funcieaanduidingen

bedrijf
bedrijf tot en met categorie 3.1
bedrijf tot en met categorie 3.2
bedrijfsawoning
begrafsplaats
brug
dienstverlening
geluidscherm
horeca van categorie 1
horeca van categorie 2
horeca van categorie 4
kas
ontsluiting
opslag

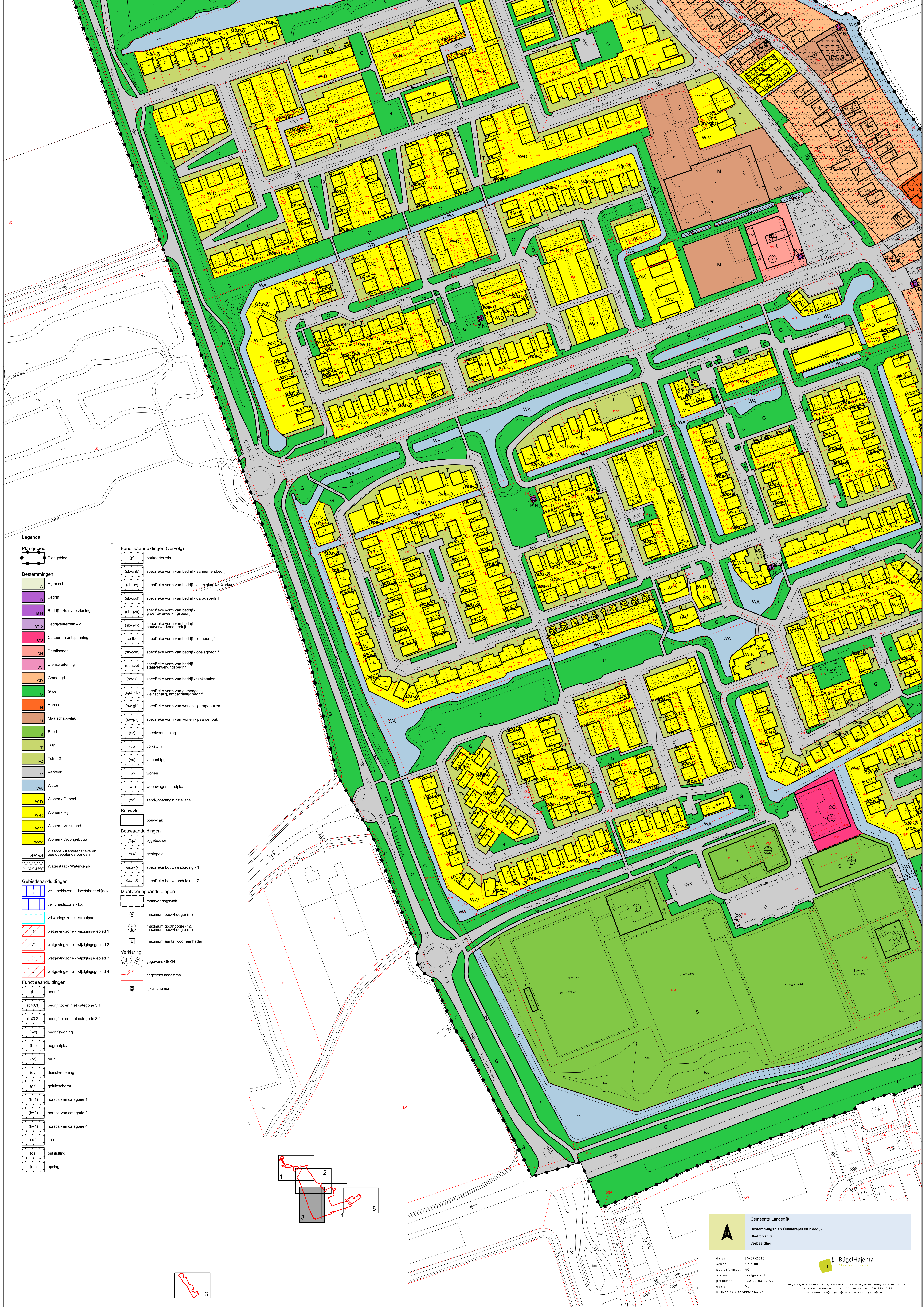


Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
Blad 2 van 6
Verbeelding

datum: 26-07-2018
schaal: 1:1000
papierformaat: A0
status: vastgesteld
projectnr.: 122.00.03.10.00
gezien: MJ
NL.IMRD.0418.BPDW02014v01

BügelHajema
Plan voor Langedijk

BügelHajema Adviseurs B.V. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
Balthazar Basteman 24, 9114 BE Leuvenlaan 058 218 26 16
E: bureau@buegelhajema.nl W: www.buegelhajema.nl



Legenda

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- B-N Bedrijf - Nutvoorziening
- BT-2 Bedrijventerrein - 2
- CO Cultuur en ontspanning
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- GD Gemengd
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- S Sport
- T Tuin
- T-2 Tuin - 2
- V Verkeer
- WA Water
- W-D Wonen - Dubbel
- W-R Wonen - Rij
- W-V Wonen - Vrijstaand
- W-VV Wonen - Woongebouw
- W-VV-2 Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden
- W-VV-3 Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- vz veiligheidszone - kwetsbare objecten
- lg veiligheidszone - log
- stc-1 wijvaringszone - straatpad
- 1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- 2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
- 3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
- 4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Functionaanduidingen

- (b) bedrijf
- (bc3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bc3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bw) bedrijfswoning
- (bp) begraafplaats
- (br) brug
- (dv) dienstverlening
- (gs) geluidscherm
- (h=1) horeca van categorie 1
- (h=2) horeca van categorie 2
- (h=4) horeca van categorie 4
- (ka) kas
- (os) ontstuling
- (op) opslag

Functionaanduidingen (vervolg)

- (p) parkeerterrein
- (sb-anb) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (sb-av) specifieke vorm van bedrijf - aluminiumverwerker
- (sb-gbd) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
- (sb-grvb) specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkingsbedrijf
- (sb-rvb) specifieke vorm van bedrijf - rouwverkend bedrijf
- (sb-tbd) specifieke vorm van bedrijf - tuinbedrijf
- (sb-opb) specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf
- (sb-svb) specifieke vorm van bedrijf - staalverwerkingsbedrijf
- (sb-ts) specifieke vorm van bedrijf - tankstation
- (sg-kb) specifieke vorm van gemengd - kleinschalig, ambachtelijk bedrijf
- (sw-gb) specifieke vorm van wonen - garageboxen
- (sw-pk) specifieke vorm van wonen - paardenbak
- (sz) speelvoorziening
- (v) volkstuin
- (vu) vulpunt log
- (w) wonen
- (wp) woonwagendplaats
- (zo) zend-ontvangstinstallatie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

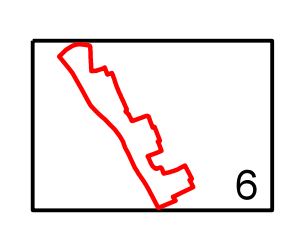
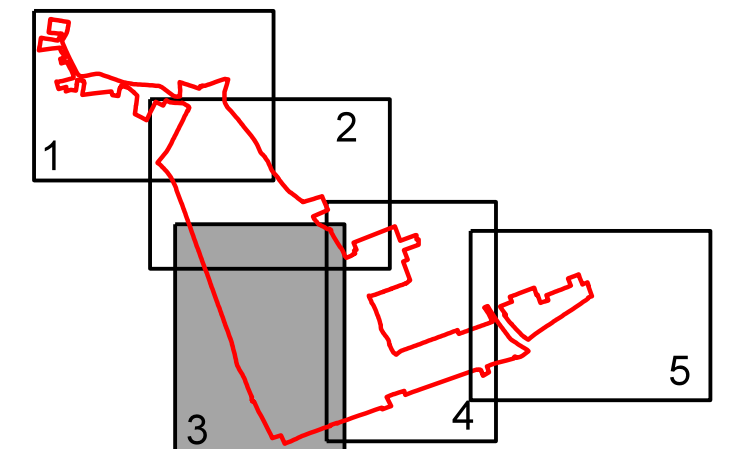
- (bs) bijgebouwen
- (gs) gestapeld
- (sba-1) specifieke bouwaanduiding - 1
- (sba-2) specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoeringsaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- ⊕ maximum bouwhoogte (m)
- ⊕ maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

- gegevens GBKN
- gegevens kadastraal
- ⚡ rijkmonument

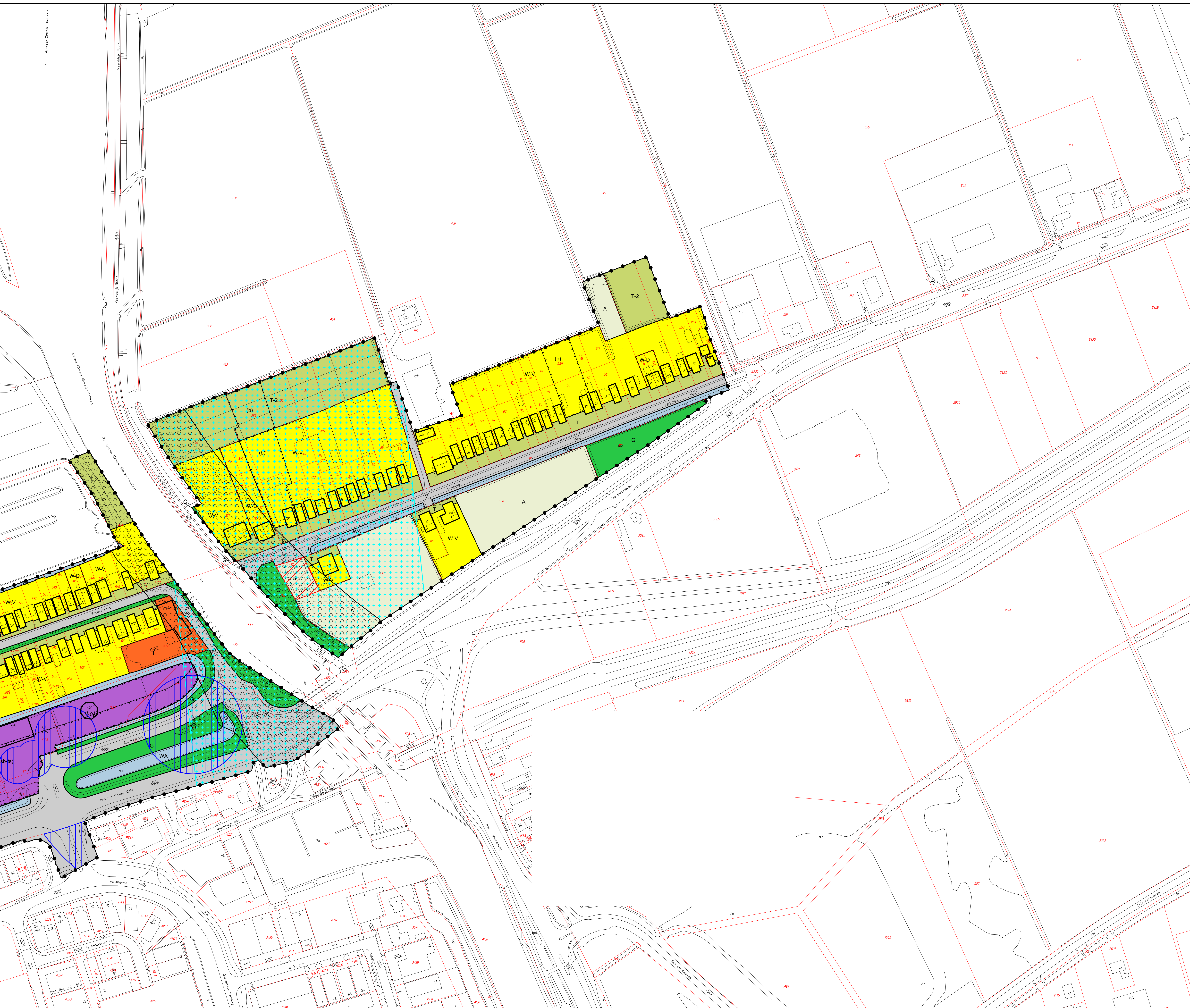


Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
 Blad 3 van 6
 Verbeelding

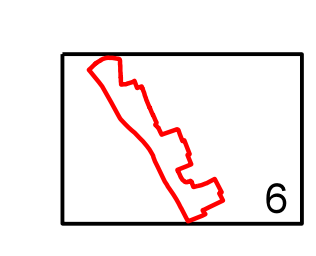
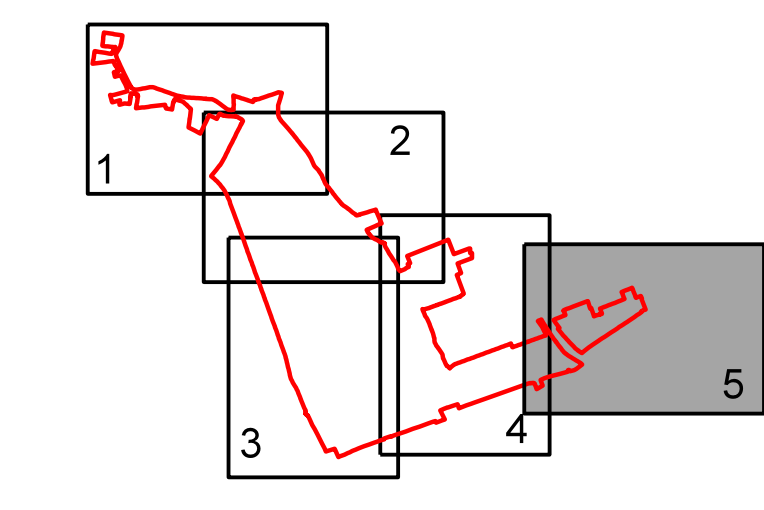
datum: 26-07-2018
 schaal: 1:1000
 papierformaat: A3
 status: vastgesteld
 projectnr.: 122.00.03.10.00
 gezien: MJ

BügelHajema
 Plan • Advies • Onderzoek

BügelHajema Adviseurs B.V. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu Beheer
 Buitenzorg 26, 9114 BE Lelystad • 052 215 25 15
 www.buegelhajema.nl



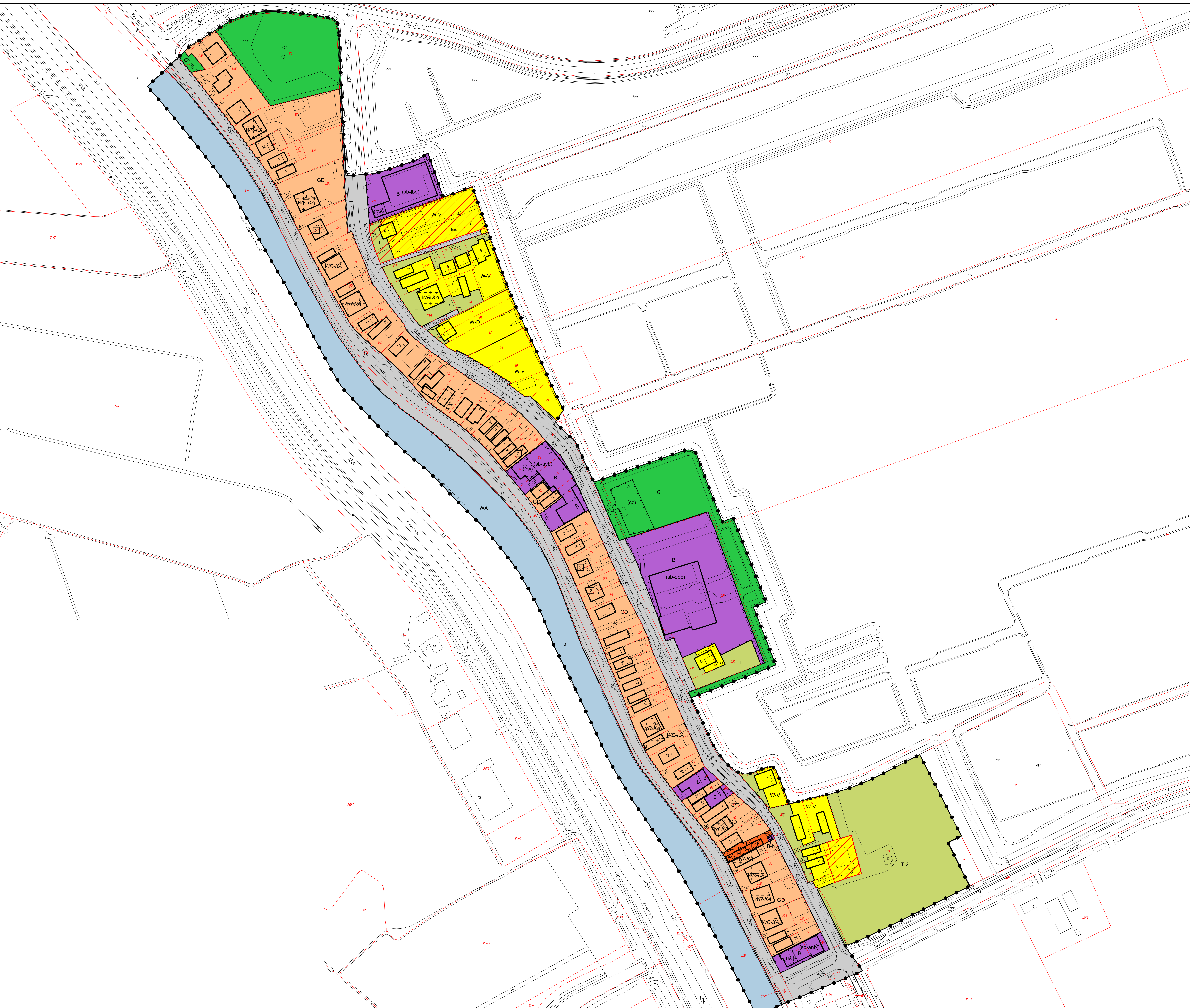
Legenda	
	Plangebied
	Bestemmingen
	Agrarisch
	Bedrijf
	Bedrijf - Nutsvoorziening
	Bedrijventerrein - 2
	Cultuur en ontspanning
	Detailhandel
	Dienstverlening
	Gemengd
	Groen
	Horeca
	Maatschappelijk
	Sport
	Tuin
	Tuin - 2
	Verkeer
	Water
	Wonen - Dubbel
	Wonen - Rij
	Wonen - Vrijstaand
	Wonen - Woongebouw
	Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden
	Waterstaat - Waterkering
	Gebiedsaanduidingen
	vrijheidszone - kwetsbare objecten
	vrijheidszone - lpg
	vrijwingszone - straatbaad
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 4
	Funcieaanduidingen
	bedrijf
	bedrijf tot en met categorie 3.1
	bedrijf tot en met categorie 3.2
	bedrijfwoning
	begraafplaats
	brug
	dienstverlening
	geluidscherm
	horeca van categorie 1
	horeca van categorie 2
	horeca van categorie 4
	kas
	ontslating
	opslag
	Funcieaanduidingen (vervolg)
	parkeerterrein
	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - aluminium verwerker
	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkingsbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkend bedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - slaalverwerkingsbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - tankstation
	specifieke vorm van gemengd - kleinschalig, amateurlijk bedrijf
	specifieke vorm van wonen - garageboxen
	specifieke vorm van wonen - paardenbak
	speelvoorziening
	volkstuin
	vulruimte lpg
	wonen
	woonwagenaanduiding
	zend-ontvangstinstallatie
	Bouwfak
	bouwvlak
	Bouwaanduidingen
	bijgebouwen
	gestapeld
	specifieke bouwaanduiding - 1
	specifieke bouwaanduiding - 2
	Maatvoeringaanduidingen
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum posthoogte (m)
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	Verklaring
	gegevens GBKN
	gegevens kadastraal
	riksmonument



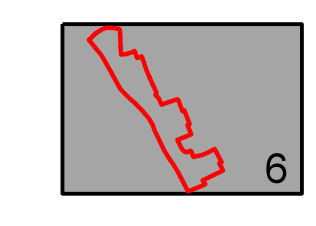
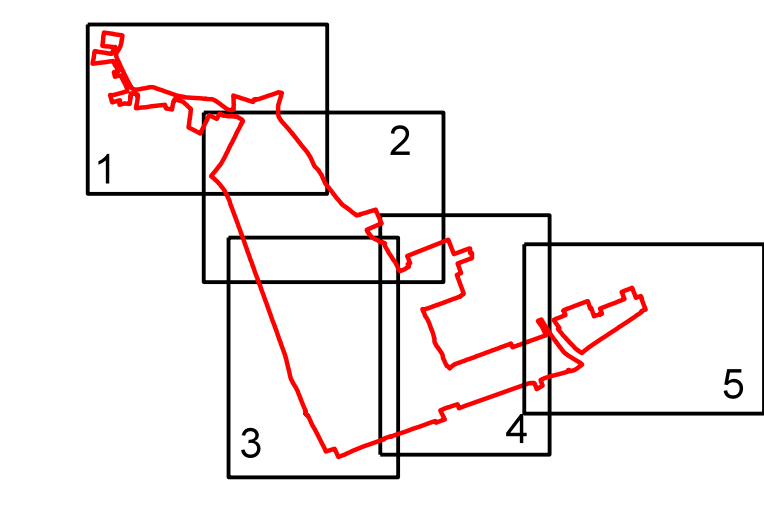
Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
Blad 5 van 6
Verbeelding

datum: 26-07-2018
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A0
status: vastgesteld
projectnr.: 122.00.03.10.00
gezien: MJ

BügelHajema
BügelHajema Adviseurs B.V. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
Balthazar Balthazar 24, 9114 BE Leuwarden | 050 215 25 15
B. Theunissen@buegelhajema.nl | www.buegelhajema.nl



Legenda		Functieaanduidingen (vervolg)	
	Plangebied		parkeerterrein
	Agrarisch		specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	Bedrijf		specifieke vorm van bedrijf - aluminium verwerker
	Bedrijf - Nutsvoorziening		specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
	Bedrijfsventerijn - 2		specifieke vorm van bedrijf - groenteverwerkingsbedrijf
	Cultuur en ontspanning		specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkend bedrijf
	Detailhandel		specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf
	Dienstverlening		specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf
	Gemengd		specifieke vorm van bedrijf - staalverwerkingsbedrijf
	Groen		specifieke vorm van bedrijf - tankstation
	Horeca		specifieke vorm van gemengd - kleinschalig, ambachtelijk bedrijf
	Maatschappelijk		specifieke vorm van wonen - garageboxen
	Sport		specifieke vorm van wonen - paardenbak
	Tuin		speelvoorziening
	Tuin - 2		volkstuint
	Verkeer		vulpunt lpg
	Water		wonen
	Wonen - Dubbel		woonwagendstandplaats
	Wonen - Rij		zend-/ontvangstinstallatie
	Wonen - Vrijstaand	Bouwvlak	bouwvlak
	Wonen - Woongebouw	Bouwaanduidingen	bijgebouwen
	Waarde - Karakteristieke en beekbepalende panden		gestapeld
	Waterstaat - Waterkering		specifieke bouwaanduiding - 1
	Waterstaat - Waterkering		specifieke bouwaanduiding - 2
	Waterstaat - Waterkering		specifieke bouwaanduiding - 2
Gebiedsaanduidingen		Maatvoeringaanduidingen	maatvoeringevak
	veiligheidszone - kwetsbare objecten		maximum bouwhoogte (m)
	veiligheidszone - lpg		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	vrijwaringszone - straatpad		maximum aantal wooneenheden
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 1	Verklaring	gegevens GBKN
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 2		gegevens kadastraal
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 3		rijksmonument
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 4		
Functieaanduidingen			
	bedrijf		
	bedrijf tot en met categorie 3.1		
	bedrijf tot en met categorie 3.2		
	bedrijfswoning		
	begraafplaats		
	brug		
	dienstverlening		
	geluidscherm		
	horeca van categorie 1		
	horeca van categorie 2		
	horeca van categorie 4		
	kas		
	ontkalking		
	opslag		



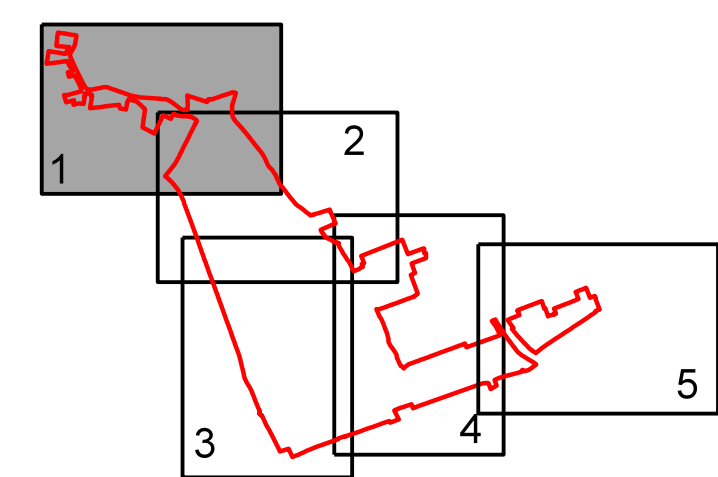
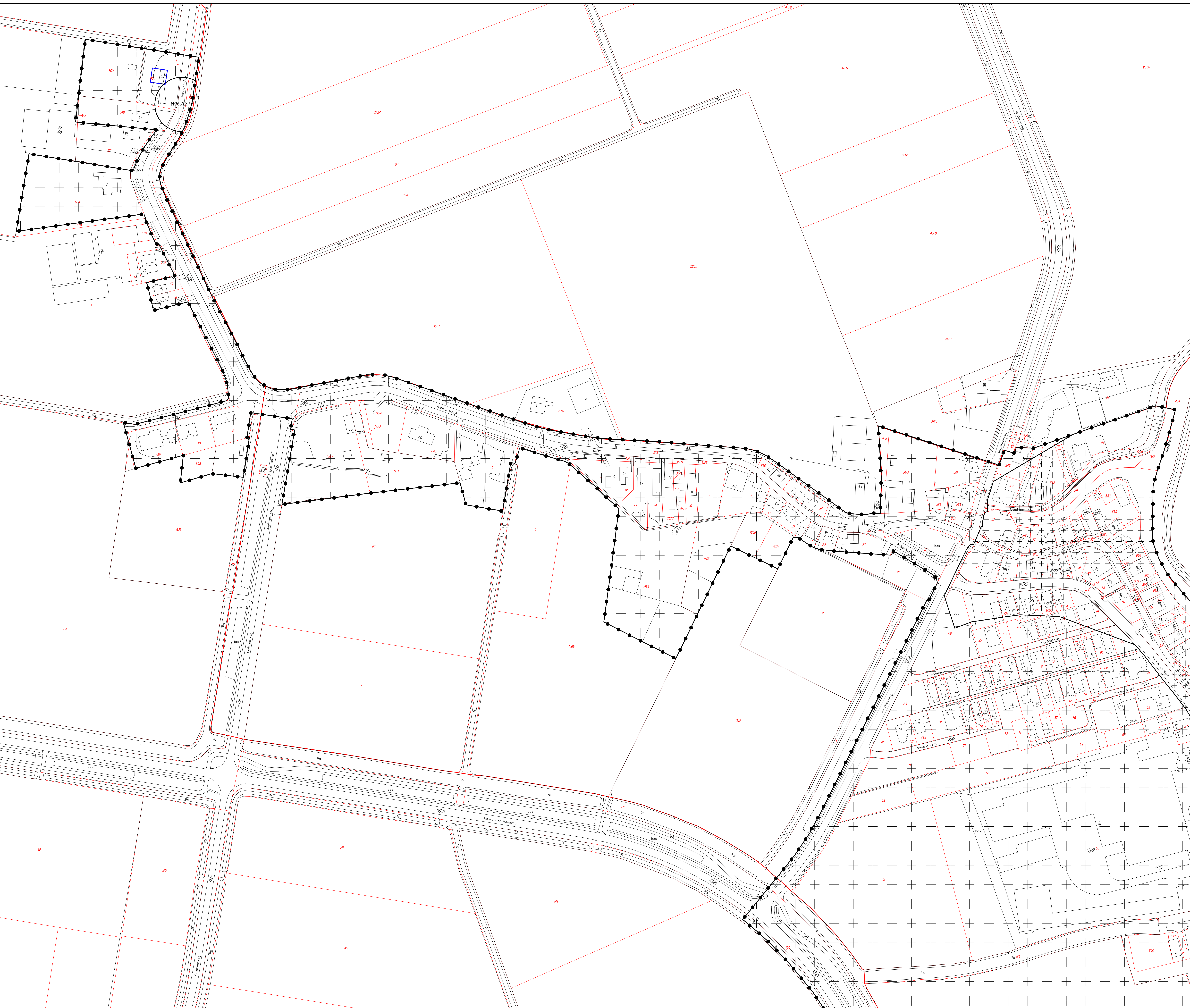
Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
Blad 6 van 6
Verbeelding

datum: 26-07-2018
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A0
status: vastgesteld
projectnr.: 122.00.03.10.00
gezien: MJ

BügelHajema
Plan voor Leden

BügelHajema Adviseurs Bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
Balthazar Bastmaal 74, 9114 BE Leuwarden | 058 218 26 16
E: bureau@buegelhajema.nl | W: www.buegelhajema.nl

- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen
 - Waarde - Archeologie 1
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 5
 - Verklaring
 - gegevens GBKN
 - gegevens kadastraal



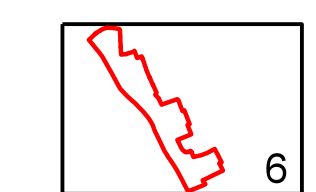
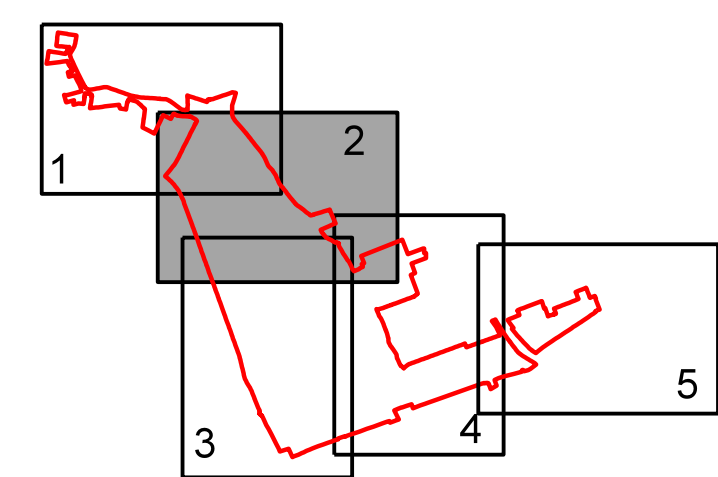
Gemeente Langedijk
 Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
 Blad 1 van 6
 Verbeelding

datum: 26-07-2018
 schaal: 1 : 1000
 papierformaat: A0
 status: vastgesteld
 projectnr.: 122.00.03.10.00
 gezien: MJ

BügelHajema
 Plan voor Langedijk

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
 Balhuizerdijk 74, 9114 BE Leuwarden | 058 215 25 15
 www.buegelhajema.nl

- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen
 - Waarde - Archeologie 1
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 5
 - Verklaring
 - gegevens GBKN
 - gegevens kadastraal

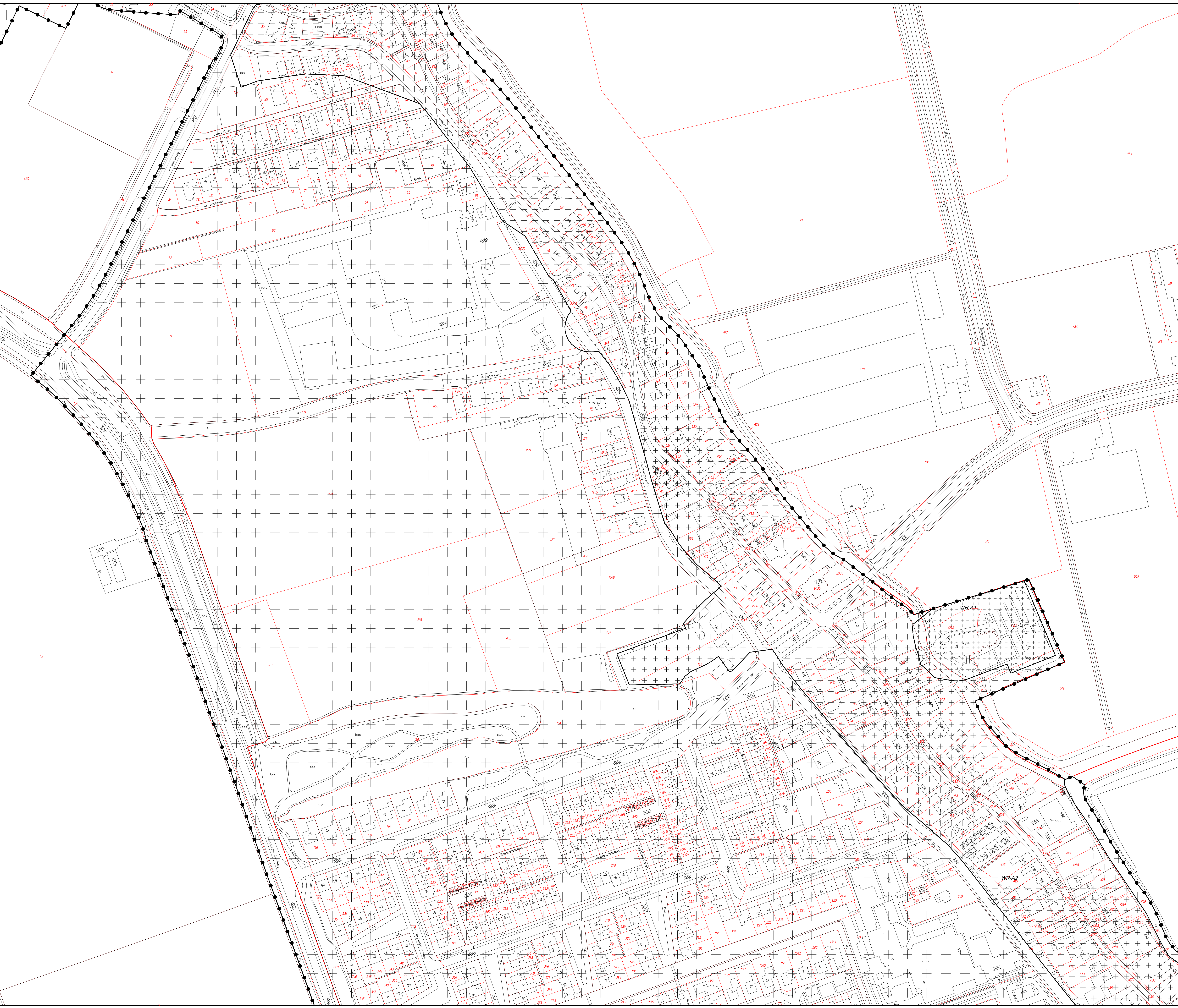


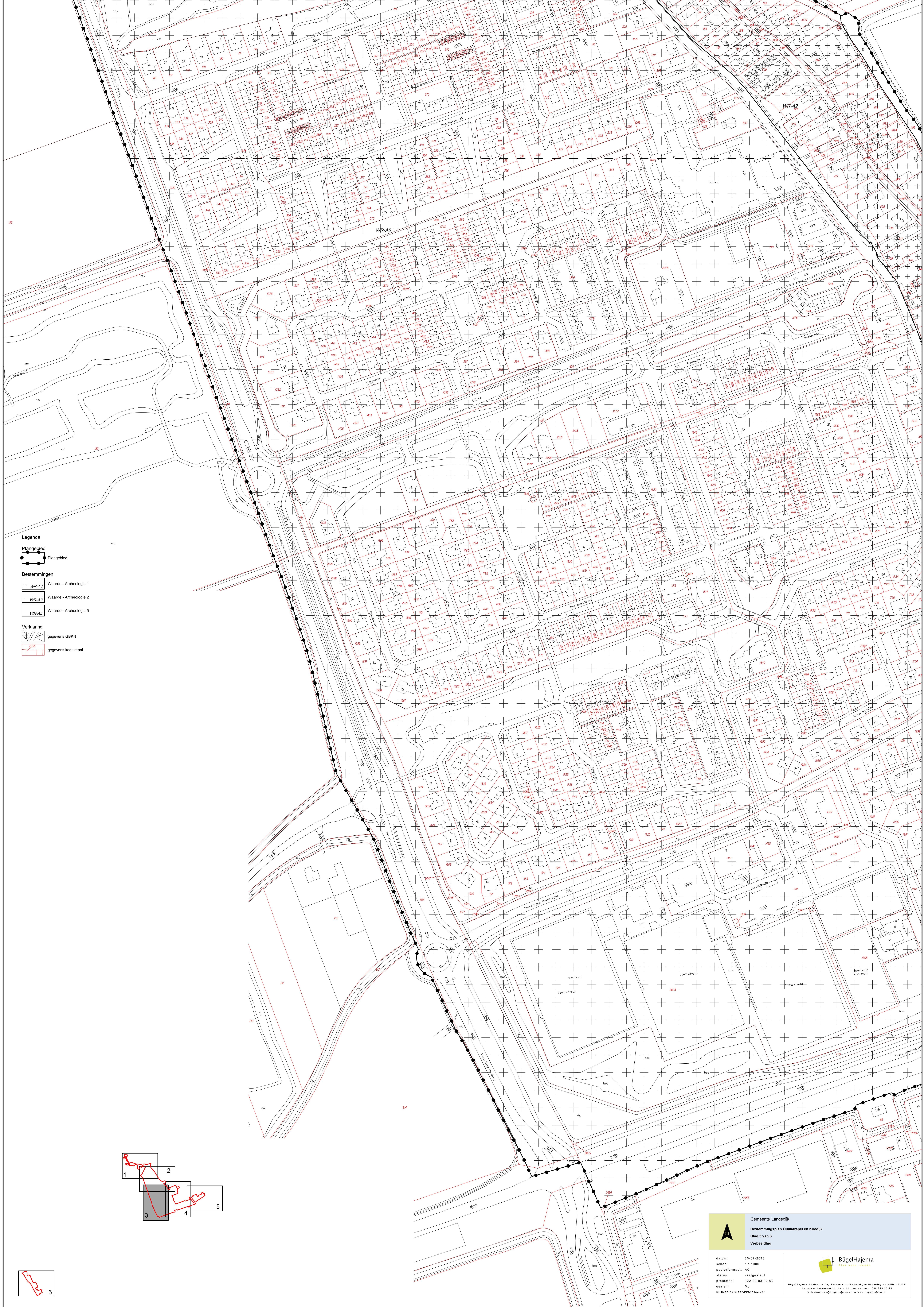
Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
Blad 2 van 6
Verbeelding

datum: 26-07-2018
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A0
status: vastgesteld
projectnr.: 122.00.03.10.00
gezien: MJ

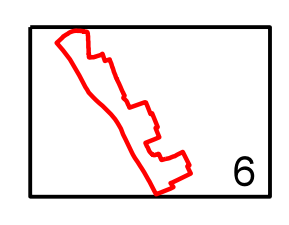
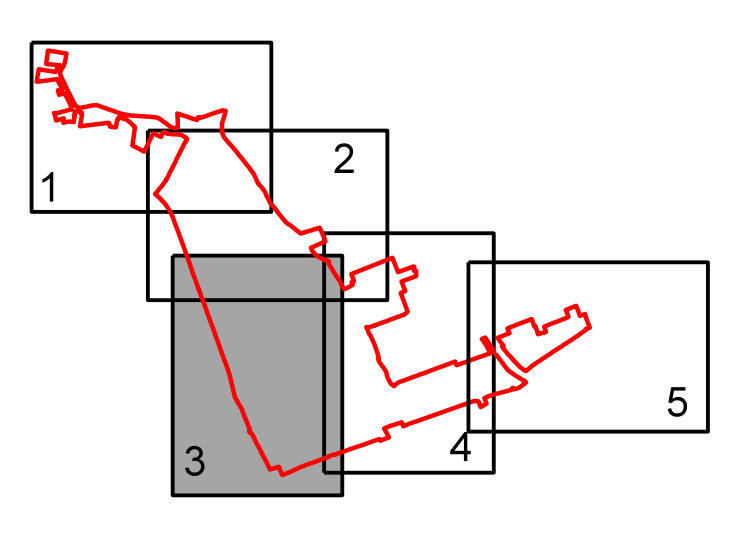
BügelHajema
Plan voor Langedijk

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
Balthazar Bakkerdijk 24, 9114 BE Leuwarden | 058 218 26 16
www.buegelhajema.nl





- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen**
 - Waarde - Archeologie 1
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 5
 - Verklaring**
 - gegevens GBKN
 - gegevens kadastraal

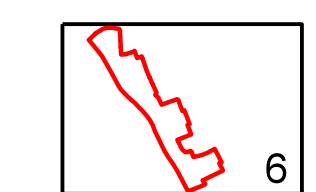
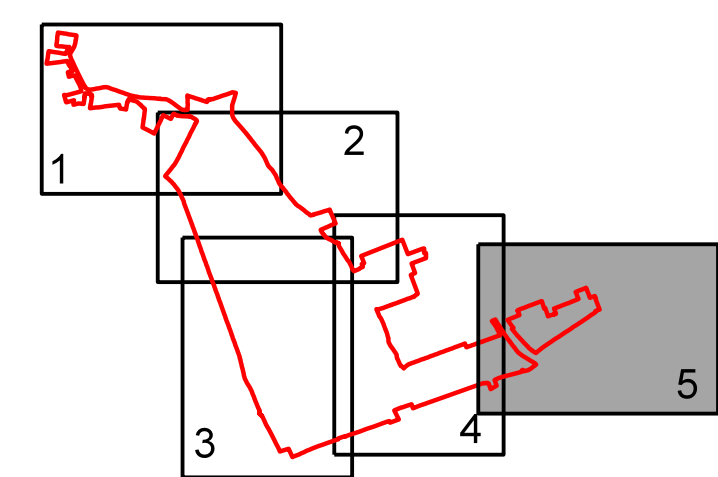
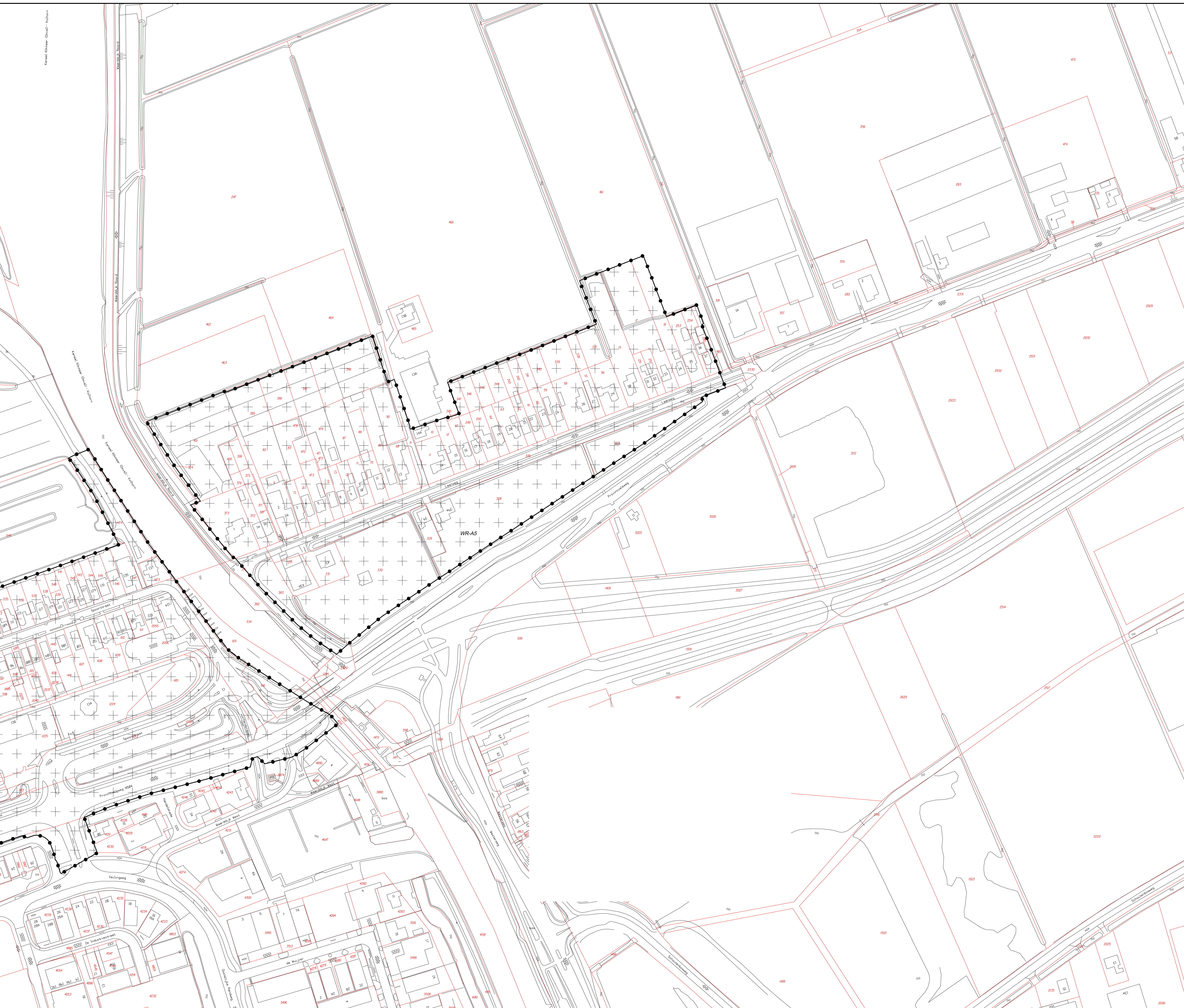


Gemeente Langedijk
 Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
 Blad 3 van 6
 Verbeelding

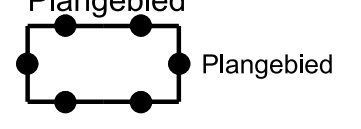
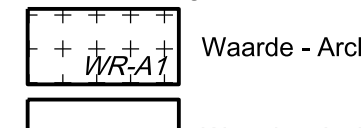
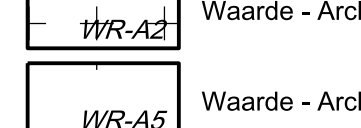
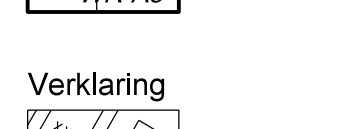


datum: 26-07-2016
 schaal: 1:1000
 papierformaat: A3
 status: vastgesteld
 projectnr.: 122.00.03.10.00
 gezien: MJ
 NL.IMRO.0418.BPDK02014-v001

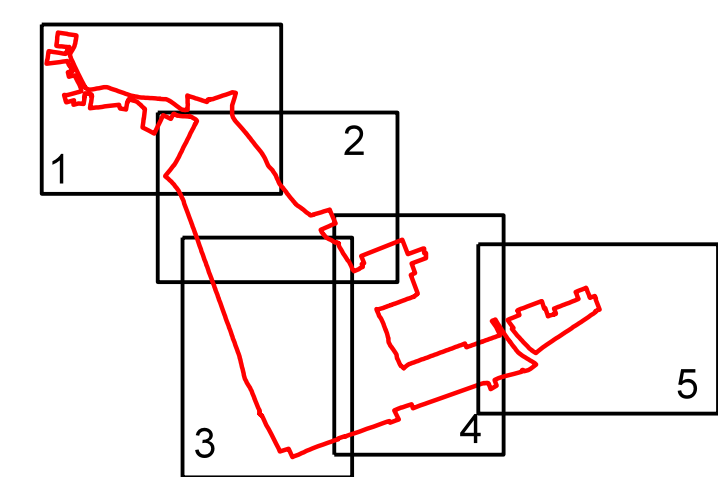
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP
 Buitenveldertselaan 26, 6146 BE Leusden 055 215 25 15
 www.buegelhajema.nl www.bnp.nl

- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen
 - Waarde - Archeologie 1
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 5
 - Verklaring
 - gegevens GBKN
 - gegevens kadastraal



<p>Gemeente Langedijk</p> <p>Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk</p> <p>Blad 5 van 6</p> <p>Verbeelding</p>		<p>BügelHajema</p> <p>Plan voor Langedijk</p> <p>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP</p> <p>Balthazar Bakkerweg 24, 8914 BE Ljouwert 058 218 26 16</p> <p>www.buegelhajema.nl</p>
<p>datum: 26-07-2018</p> <p>schaal: 1 : 1000</p> <p>paperformaat: A0</p> <p>status: vastgesteld</p> <p>projectnr.: 122.00.03.10.00</p> <p>gezien: MJ</p> <p>KLW/RO-D.118.BP/DAK/2018-11-11</p>	<p>geometrische gegevens GBKN</p> <p>geometrische gegevens kadastraal</p>	

- Legenda**
- Plangebied**
 Plangebied
- Bestemmingen**
-  Waarde - Archeologie 1
-  Waarde - Archeologie 2
-  Waarde - Archeologie 5
- Verklaring**
-  gegevens GBKN
-  gegevens kadastraal



	Gemeente Langedijk
	Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk Blad 6 van 6 Verbeelding
datum: 26-07-2018 schaal: 1 : 1000 papierformaat: A0 status: vastgesteld projectnr.: 122.00.03.10.00 gezien: MJ NL.IMRD.0418.BPDKSD14v01	 BügelHajema Plan voor Leden
<small>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balhuizer Bakenweg 74, 9114 BE Leuwarden 058 218 26 16 E: bureau@buegelhajema.nl W: www.buegelhajema.nl</small>	