Od Omgevingsdocumenten

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard

INHOUDSOPGAVE

regels **4**

hoofdstuk 1 inleidende regels 5

artikel 1 begrippen 5

artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 9

hoofdstuk 2 bestemmingsregels 11

artikel 3 Recreatie 11

artikel 4 Tuin 11

artikel 5 Tuin - 1 12

artikel 6 Wonen - 1 13

artikel 7 Wonen - Broekhorn 2017 14

artikel 8 Wonen - Buitengebied 15

artikel 9 Wonen - Vrijstaand 17

artikel 10 Waarde - Archeologie 2 19

artikel 11 Waarde - Archeologie 4 21

artikel 12 Waarde - Archeologie 5 22

hoofdstuk 3 algemene regels 25

artikel 13 Juridische regelingen TAM-omgevingsplan 25

artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling 26

artikel 15 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten 26

artikel 16 Algemene gebruiksactiviteiten 26

artikel 17 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten 30

artikel 18 Algemene bouwactiviteiten 31

artikel 19 Dynamische beleidsverwijzingen 32

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels 34

artikel 20 Locatiegericht overgangsrecht 34

artikel 21 Slotregel 34

bijlagen bij regels **35**

toelichting **36**

1 Inleiding 37

1.1 Aanleiding en doel 37

1.2 Huidige situatie 37

1.3 Voorgenomen ontwikkeling 42

1.4 Geldend omgevingsplan 46

2 Beleidskader 53

2.1 Inleiding 53

2.2 Rijksbeleid 53

2.3 Provinciaal beleid 54

2.4 Regionaal beleid 57

2.5 Beleid van het Waterschap 58
2.6 Gemeentelijk beleid 59
3 Aspecten fysieke leefomgeving 63
3.1 Inleiding 63
3.2 Cultureel erfgoed, archeologie, landschap en stedenbouw 63
3.3 Welstand 64
3.4 Mer-beoordeling 65
3.5 Gezondheid 65
3.6 Milieuzonering 65
3.7 Geluid door milieubelastende activiteiten en geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen 66
3.8 Geur 70
3.9 Trillingen 71
3.10 Lichthinder 71
3.11 Luchtkwaliteit 71
3.12 Windhinder 72
3.13 Bodem 72
3.14 Water 73
3.15 Klimaatadaptatie 74
3.16 Natuur, ecologie en duurzaamheid 74
3.17 Omgevingsveiligheid 74
3.18 Nutsvoorzieningen 75
3.19 Mobiliteit 75
3.20 Samenvatting relevante omgevingsaspecten 76
4 Uitvoerbaarheid 77
4.1 Financiële haalbaarheid 77
4.2 Maatschappelijke haalbaarheid 77
5 Procedure 78
6 Belangenafweging en conclusie 79
6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 79
6.2 Eindconclusie 79
7 Juridische vormgeving 80
7.1 Algemeen 80
7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan 80
bijlagen bij toelichting **81**
Bijlage 1 Kavelnummers t.b.v. verruiming bebouwingspercentage 82
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek M+P raadgevende ingenieurs BV 7 juli 2025 83
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Grondslag 11 juli 2025 84
Bijlage 4 Reactienota TAM-omgevingsplan H22K Actualisatie 2 Dijk en Waard 85

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op deze regels, tenzij in artikel 1 daarvan is afgeweken met onderstaande 'van toepassing verklaren aanvullende begrippen'.

Voor de toepassing van deze regels gelden de volgende begrippen:

1.1 archeologie

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

1.2 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;

1.3 bebouwing

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

1.4 bedrijfsvloeroppervlakte

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven gebruiksactiviteiten, inclusief opslag- en administratieruimten, en overige dienstruimten;

1.5 bestaand

a. het vergunde gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig is; en/of
b. de vergunde bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig of in uitvoering of vergund is, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel vergunningsvrij is; en/of
c. in gevallen wanneer gebruik en/of bebouwing na het tijdstip van inwerkingtreding van het voorgaande geldende omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan) op basis van een vergunde omgevingsvergunning mag of is gerealiseerd dan wel vergunningsvrij is, wordt het nieuwe gebruik en/of bebouwing als onderdeel van dit wijzigingsbesluit;

1.6 bijbehorend bouwwerken

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;

1.7 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;

1.8 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.9 bouwperceel

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

1.10 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio’s en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.14 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.15 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.16 extensieve dagrecreatie

die vormen van openluchtrecreatie waarbij rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;

1.17 gebouw

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

1.18 gevelbreedte

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

1.19 hoofdgebouw

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

1.20 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 spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;

1.21 huishouden

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid, continuïteit in de samenstelling van het huishouden en het gemeenschappelijk voeren van het huishouden, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

1.22 kunstobject

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

1.23 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;

1.24 maatschappelijke voorzieningen

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

1.25 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;

1.26 omgevingsplan

het Omgevingsplan gemeente Dijk en Waard;

1.27 ondergeschikt(e)

van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang, zodat de hoofdactiviteit qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.28 overkapping

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

1.29 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 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: de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil;

1.30 permanente bewoning

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.31 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;

1.32 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.33 webwinkel

uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht, die niet ter plaatse ter hand worden gesteld en waarbij geen uitstalling van goederen ten verkoop bestaat (geen showroom);

1.34 wijzigingsbesluit

het besluit met bij dit besluit behorende toelichting (en bijlagen), regels (en bijlagen) en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1980.TAM22KACTUALSATIE2-VA01;

1.35 wonen

het huisvesten van één huishouden in een (bedrijfs)woning of in een woning van een woongebouw, waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.36 woning

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

1.37 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.

artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

2.1 algemeen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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, waarbij bouwdelen als dakkapellen, dakopbouwen en wolfseinden niet worden meegerekend bij de bepaling van de goothoogte van een bouwwerk;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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, waarbij overschrijdingen van niet meer dan 1 meter niet worden meegerekend bij de bepaling van een oppervlakte van een bouwwerk;

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

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

2.8 uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels 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 de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden:

a. 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 bedraagt;

b. buitenunits ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen buiten beschouwing gelaten, mits:
    1. het gezamenlijk aantal buitenunits aan een bouwwerk per bouwperceel niet meer dan 2 bedraagt;
    2. de buitenunits worden geplaatst aan een bouwwerk in het achtererfgebied;
    3. de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Recreatie

3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Recreatie.

3.2 Gebruiksactiviteiten

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie.

3.3 Bouwactiviteiten

3.3.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3.00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 6.00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8.00 m. bedragen;
d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12.00 m. bedragen.

artikel 4 Tuin

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Tuin.

4.2 Gebruiksactivtieiten

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.

4.3 Bouwactiviteiten

4.3.1 bijbehorend bouwwerk aan de gevel van het hoofdgebouw,

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:

a. de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
b. de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
c. 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.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen 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;
b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
c. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.4 Afwijken van de bouwactiviteiten

4.4.1 Afwijkingsmogelijkheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 sub c, onder c, voor het bouwen van een overkapping, met dien verstande dat:

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

is voldaan aan de beoordelingsregels van lid 4.4.2

4.4.2 Beoordelingsregels

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de verkeersveiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de sociale veiligheid.

artikel 5 Tuin - 1

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Tuin - 1.

5.2 Gebruiksactiviteiten

De voor Tuin - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, water en erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. het parkeren van maximaal 1 motorvoertuig per woning.

5.3 Bouwactiviteiten

5.3.1 Uitbouw en entree

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter;
b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
c. voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

artikel 6 Wonen - 1

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen-1.

6.2 Gebruiksactiviteiten

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
b. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;

6.3 Bouwactiviteiten

6.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één woning per bouwvlak;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";

f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" ;

6.3.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
    2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m², 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
    2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

6.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

artikel 7 Wonen - Broekhorn 2017

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - Broekhorn 2017.

7.2 Gebruiksactiviteiten

De voor 'Wonen - Broekhorn 2017 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;

met de daarbij behorende erven;bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één woning;
c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

7.3.2 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.36 in het omgevingsplan zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied.

artikel 8 Wonen - Buitengebied

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - Buitengebied.

8.2 Gebruiksactiviteiten

De voor ‘Wonen - Buitengebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bed & breakfast accommodatie;
d. één bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden,

met de daarbij behorende:

d. erven;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Bouwactiviteiten

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het (her)bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden ge(her)bouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak worden ge(her)bouwd of indien op de verbeelding een bouwvlak staat aangegeven binnen het bouwvlak;
c. per bestemmingsvlak mogen niet meer woningen worden ge(her)bouwd dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" staat aangegeven en bij de tervisielegging van het bestemmingsplan in het bestemmingsvlak aanwezig zijn;
d. het hoofdgebouw dient vrijstaand worden ge(her)bouwd en mag alleen als twee onder één kap woning worden ge(her)bouwd als de woning ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ook als twee onder één kap woning bestond;
e. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m^2 of indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een oppervlakte groter dan 120 m^2 had, dat oppervlak;
f. de bouwbreedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10,00 m of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwbreedte groter dan 10,00 m had, die

bouwbreedte;

g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12,00 m of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwdiepte groter dan 12,00 m had, die bouwdiepte;
h. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,00 m te bedragen of zoveel minder als de woning ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan op een afstand kleiner dan 2,00 m uit de perceelsgrens stond;
i. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
j. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,00 m;
k. het hoofdgebouw mag aan de voorzijde worden uitgebreid met een uitbouw met lengte van maximaal 2/3 deel van de gevellengte en een diepte van 1,50 m of een entree met een lengte van maximaal 1/3 deel van de gevellengte en een diepte van 1,50 m en/of een erker aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m, waarbij de uitbouw of entree niet wordt gerekend tot het oppervlak van de woning;
l. de dakhelling mag niet minder dan 35 en niet meer dan 75 graden bedragen;
m. indien de dakhelling ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan minder dan 35 graden was, mag die dakhelling worden toegepast;
n. ondergeschikte delen van de kap mogen plat worden afgedekt;
o. het hoofdgebouw mag maximaal 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd.

8.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 70 m^2;
d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
e. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 m;
    2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
f. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 m.

8.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn van de woning en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 m mag bedragen;
b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden mag niet meer bedragen dan 1.500 m^2;

c. de hoogte van een omheining van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden mag niet meer bedragen dan 1,50 m.

8.3.4 Hobby agrarisch bedrijf

Voor het gebruik en (her)bouwen van gebouwen ten behoeve van het hobby agrarisch bedrijf gelden de volgende regels;

a. oorspronkelijk aan het agrarisch bedrijf onttrokken bedrijfsgebouwen worden niet gezien als bijgebouwen behorende bij de woning en mogen ten behoeve van de hobby in stand worden gehouden, alsmede herbouwd worden, waarbij de volumes van 2 of meer gebouwen mogen worden samengevoegd;
b. bouwwerken met een bouwhoogte lager dan 2,00 m en kassen zijn van deze regeling uitgesloten.

artikel 9 Wonen - Vrijstaand

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - vrijstaand.

9.2 Gebruiksactiviteiten

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.

9.3 Bouwactiviteiten

9.3.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
d. 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;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

9.3.2 Bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
b. 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, 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;
c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. in uitzondering op het bepaalde onder b mag een overkapping achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw worden gebouwd;
f. 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;
g. 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;
h. 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;
i. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
j. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

9.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. 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;
b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
c. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
    2. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
    3. de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
    4. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.4 Afwijken van de bouwactiviteiten

9.4.1 Hogere goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 onder d 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 en is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.4.2.

9.4.2 Beoordelingsregels

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de verkeersveiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de sociale veiligheid.

artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 2.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die ingevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

10.2 Gebruiksactiviteiten

De voor ‘Waarde – Archeologie 2' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

10.3 Bouwactiviteiten

10.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

a. die betrekking hebben op het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
b. waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 500 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40 cm -Mv;
c. die plaatsvinden ter plaatse van een bestaande spoorweg die zich boven het oorspronkelijke maaiveld bevindt. Hier geldt dat de verplichting in lid 10.3.2 sub a pas van toepassing is bij werkzaamheden die het oorspronkelijk maaiveld verstoren, waarbij ook de regels zoals opgenomen in lid 10.3.3 van toepassing zijn.

10.3.2 Vergunningplicht

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 10.3.3 Beoordelingsregels.
b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 10.3.3 sub b, is lid 10.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 10.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

10.3.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt

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 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.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

10.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van dit wijzigingsbesluit;
b. het normale onderhoud betreffen;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

10.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 500 m^2;
b. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 10.4.3 Beoordelingsregels

10.4.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt 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 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.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de

omgevingsvergunning niet verleend.

artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 4.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die ingevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

11.2 Gebruiksactiviteiten

De voor ‘Waarde – Archeologie 4' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

11.3 Bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

11.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

a. die betrekking hebben op het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
b. waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 5.000 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40 cm - Mv;
c. die plaatsvinden ter plaatse van een bestaande spoorweg die zich boven het oorspronkelijke maaiveld bevindt. Hier geldt dat de verplichting in lid 11.3.2 sub a pas van toepassing is bij werkzaamheden die het oorspronkelijk maaiveld verstoren, waarbij ook de regels zoals opgenomen in lid 11.3.3 van toepassing zijn.

11.3.2 Vergunningplicht

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 11.3.3 Beoordelingsregels
b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 11.3.3 sub b, is lid 11.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 11.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

11.3.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt 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 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.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

11.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van dit wijzigingsbesluit;
b. het normale onderhoud betreffen;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

11.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 5.000 m^2;
b. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 11.4.3 Beoordelingsregels

11.4.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt 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 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.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 5.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die ingevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

12.2 Gebruiksactiviteiten

De voor ‘Waarde – Archeologie 5' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

12.3 Bouwactiviteiten

12.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

a. die betrekking hebben op het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
b. waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 10.000 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40 cm - Mv;
c. die plaatsvinden ter plaatse van een bestaande spoorweg die zich boven het oorspronkelijke maaiveld bevindt. Hier geldt dat de verplichting in lid 12.3.2 sub a pas van toepassing is bij werkzaamheden die het oorspronkelijk maaiveld verstoren, waarbij ook de regels zoals opgenomen in lid 12.3.3 van toepassing zijn.

12.3.2 Vergunningplicht

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 12.3.3 Beoordelingsregels.
b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 12.3.3 sub b, is lid 12.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 12.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

12.3.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt 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 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.

c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

12.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van dit wijzigingsbesluit;
b. het normale onderhoud betreffen;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

12.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 10.000 m^2;
b. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 12.4.3 Beoordelingsregels

12.4.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt 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 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.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 13 Juridische regelingen TAM-omgevingsplan

13.1 Relatie met Omgevingsplan Dijk en Waard

Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard gericht op het herstel van ommisies en het herbestemmen van enkele locaties en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22K) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

13.2 Leeswijzer TAM-regels en Omgevingsplan Dijk en Waard

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) moet als volgt worden gelezen:

Voorliggend TAM-omgevingsplan	**Omgevingsplan Dijk en Waard**
Regels	Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard
Hoofdstukken 1, 2, 3, en 4	Paragrafen (22K.1 t/m 22K.4) van hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard
Artikelen	Artikel 22K.x.x in de paragrafen
Bijlagen	Bijlagen 22K inclusief nummering en naam

13.3 Toepassingsbereik

13.3.1 Bestemmingsplannen in omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie als bedoeld in lid 1.3.

13.3.2 Relatie met de Bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 ,met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in deze regels.

13.3.3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze regels.

13.3.4 Geometrische werkingssfeer voorliggend TAM-omgevingsplan

Deze regels zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard,

waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1980.TAM22KACTUALSATIE2-VA01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl en 'Regels op de kaart'

artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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 15 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

artikel 16 Algemene gebruiksactiviteiten

16.1 Activiteit aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven

Het is toegestaan om aan huis verbonden beroepen en bedrijven uit te oefenen, mits:

a. een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vallen binnen de locaties ***'Wonen-1', 'Wonen-Broekhorn 2017' , 'Wonen-Buitengebied' en 'Wonen-Vrijstaand'***;
b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de activiteit maximaal 30% van de bestaande bebouwing per bouwperceel bedraagt;
c. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
d. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6 kinderen;
e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
h. een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend.

16.2 Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras - artikel 3 Tuin

16.2.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.2 is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone - tuinen Gedempte Veert" en wijzigt het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras, vastgesteld op 13 september 2022, artikel 3 Tuin, lid 3.1 Bestemmingsomschrijving. De aanpassing is met ~~doorhalen~~ (verwijderd) en **vet** (nieuwe tekst) in lid 16.2.2 weergegeven.

De regel in 16.2.2 gaat vóór op artikel 3 Tuin, lid 3.1 bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras.

16.2.2 Aanpassing artikel 3 Tuin, lid 3.1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het ~~achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht~~ ***"gebouwerf" zoals bedoeld in*** **bijlage I. bij artikel 1.1** ***Besluit bouwwerken leefomgeving*** **(A. Begrippen: algemeen)** *dan wel diens rechtsopvolger* ***en zijn daardoor geen achtererfgebied. Het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen, uitbouwen en overkappingen) is daardoor niet toegestaan.***

16.3 Bedrijfsverzamelgebouwen

16.3.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.3.2 is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone - bedrijfsverzamelgebouwen niet toegestaan" en wijzigt de bedrijfsbestemmingen in de volgende bestemmingsplannen met bijbehorende wijzigingsplannen:

a. bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk NL.IMRO.0416.BPBTLangedijk2012-va01
b. bestemmingsplan De Vaandel Midden NL.IMRO.0398.BP49DEVAANDEL-VA01
c. bestemmingsplan De Vork NL.IMRO.03980000DeVork-
d. bestemmingsplan Zandhorst e.o. NL.IMRO.03980000ZandhorstOH-

De aanpassing is met **vet** in lid 16.3.2 weergegeven en vult de geldende bedrijfsbestemmingen in de bovengenoemde bestemmingsplannen aan.

16.3.2 Aanpassing Begrippen en bedrijfsbestemmingen

1 Begrippen

Aan de 'Begrippen' van de in lid 16.3.1 genoemde bestemmingsplannen wordt het volgende begrip toegevoegd:

"bedrijfsverzamelgebouw": een gebouw, dat dient voor de huisvesting van verschillende bedrijven en kantoren

2 Bedrijfsbestemmingen

Aan de bedrijfsbestemmingen van de in lid 16.3.1 genoemde bestemmingsplannen wordt de volgende gebruiksregel toegevoegd:

Strijdig gebruik:

- **Tot een gebruik is strijd met de bedrijfsbestemmingen van de in lid 16.3.1 genoemde bestemmingsplannen wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken als bedrijfsverzamelgebouw, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen die met een verleende omgevingsvergunning zijn toegestaan.**

16.4 Bedrijfswoning toegestaan

16.4.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.4.2 is van toepassing op de locatie die is aangewezen als "overige zone - bedrijfswoning toegestaan" en vult de bestemming 'Bedrijf - 2' in het bestemmingsplan Zandhorst e.o.

NL.IMRO.03980000ZandhorstOH- aan.

De aanpassing is met **vet** in lid 16.4.2 weergegeven.

16.4.2 Aanvulling Bedrijf - 2

Aan de bestemming 'Bedrijf - 2 ' van het in lid 16.4.1 genoemde bestemmingsplan wordt op de locatie die is aangewezen als "overige zone - bedrijfswoning toegestaan" toegevoegd dat **er één bestaande inpandige bedrijfswoning is toegestaan**.

16.5 Aanvulling TAM-omgevingsplannen

16.5.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.5.2 is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone – aanvulling TAM-omgevingsplannen" en vult het:

- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard, NL.IMRO.1980.TAM22CWESTPOORTHHW-VA01, vastgesteld 2025-06-24, bestemming Woongebied;
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras, NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01, vastgesteld 2025-09-09, bestemming Wonen,

aan met de in lid 16.5.2 **vet** weergegeven regel.

16.5.2 Aanvulling gebruiksactiviteiten

Op de voor 'Woongebied” dan wel ‘Wonen’ aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, **met dien verstande dat zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan**;

16.6 Bestemmingsplan De Vaandel Noord - artikel 3 Bedrijf, artikel 4 Groen

16.6.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.6 is van toepassing op de locaties met bestemming 'Bedrijf' en wijzigt het bestemmingsplan De Vaandel Noord, vastgesteld op 9 september 2025, artikel 3 Bedrijf, lid 3.1 Bestemmingsomschrijving.

De aanpassing is met **vet** (nieuwe tekst) in lid 16.6.2 weergegeven.
De regel in 16.6.2 gaat vóór op artikel 3 Bedrijf, lid 3.1 bestemmingsplan De Vaandel Noord.

De regel in artikel 16, lid 16.6 is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone - hoofdontsluiting" en wijzigt het bestemmingsplan De Vaandel Noord, vastgesteld op 9 september 2025, artikel 4 Groen, lid 4.1 Bestemmingsomschrijving.

De aanpassing is met **vet** (nieuwe tekst) in lid 16.6.3 weergegeven.
De regel in 16.6.3 gaat vóór op artikel 4 Groen, lid 4.1 bestemmingsplan De Vaandel Noord.

16.6.2 Aanvulling artikel 3 Bedrijf, lid 3.1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven vanaf milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten,

conform de op de verbeelding aangegeven categorie/functieaanduiding, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige- en Bevi inrichtingen;
b. kantoren en facilitaire voorzieningen slechts ter ondersteuning van bedrijven, zoals bedoeld in 3.1 onder a waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie, fitness- en sportvoorzieningen met daarbij behorende ondergeschikte horeca, met uitzondering van bar/dancings en discotheken;
c. afhaalpunten;
d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'glastuinbouw' uitsluitend glastuinbouw als bedoeld in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - glastuinbouw is toegestaan;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'zonneweide' voor een reeds aanwezige zonneweide voor zonnepanelen;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'agrarisch' tevens bestaande agrarische bedrijvigheid;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' tevens voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
h. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatste van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid' uitsluitend glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid als bedoeld in Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten - glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid is toegestaan;
i. ter plaatste van de functieaanduiding 'hoofdonsluiting' uitsluitend voor de hoofdonsluiting van het bedrijventerrein;t
j. er plaatse van de functieaanduiding 'transportbedrijf' uitsluitend voor een transportbedrijf;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' voor de opslag van agrarische producten;t
l. er plaatse van de functieaanduiding 'caravanstalling' voor de inpandige stalling van caravans, campers en auto's;

met de bij de bestemming behorende:

m. verkeers- , parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, **wegen met bijbehorende paden en bermen**;
n. watergangen en waterpartijen;
o. erven en terreinen;
p. gebouwen;
q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
r. uitsluitend ter plaatste van de functieaanduiding 'agrarisch' voor bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen.

16.6.3 Aanvulling artikel 4 Groen, lid 4.1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ontmoetingsplaatsen;
c. nutsvoorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. parkeervakken en parkeerstroken;
f. sport- en speelvoorzieningen;
g. water;
h. hobbymatig agrarisch gebruik;
i. kunstwerken;
j. opstelplaatsen voor de brandweer;
k. verkeersvoorzieningen;
l. tewaterlaatplaatsen;
m. calamiteitenontsluitingen;
n. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' voor de opslag van agrarische producten;
o. er plaatste van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - logies arbeidsmigranten' voor de huisvesting van arbeidsmigranten;

p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting' uitsluitend voor de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein;
q. de bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.7 Bestemmingsplan De Vaandel Midden - artikel 3 Bedrijf

16.7.1 Toepassingsbereik

De regel in artikel 16, lid 16.7 is van toepassing op de locaties met bestemming 'Bedrijf' en wijzigt het bestemmingsplan De Vaandel Midden, vastgesteld op 15 december 2016, artikel 3 Bedrijf, lid 3.1 Bestemmingsomschrijving.

De aanpassing is met **vet** (nieuwe tekst) in lid 16.7.2 weergegeven.
De regel in 16.7.2 gaat vóór op artikel 3 Bedrijf, lid 3.1 bestemmingsplan De Vaandel Midden.

16.7.2 Aanvulling artikel 3 Bedrijf, lid 3.1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
1. bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de milieucategorieën 1, 2 en 3, conform de op de verbeelding aangegeven categorie/functieaanduiding, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige- en Bevi inrichtingen;
2. kantoren en facilitaire voorzieningen ter ondersteuning van bedrijven waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie, fitness- en sportvoorzieningen met daarbij behorende ondergeschikte horeca, met uitzondering van bar/dancings en discotheken;
3. de vestiging van maximaal één verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende wasstraat en/of shop/kiosk en/of elektrisch laadpunt(en) waar horeca 2 is toegestaan (zonder LPG/LNG verkoop of stoffen met een vergelijkbare risicocontour) ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' of binnen de categorieaanduiding t/m 3;
4. afhaalpunten;
5. ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van verkeer - zoekgebied ontsluiting is een noodontsluitingsweg geprojecteerd die tevens als langzaamverkeersroute kan fungeren.

met de bij de bestemming behorende:

b. verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, **wegen met bijbehorende paden en bermen**;
c. watergangen en waterpartijen;
d. erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

waarbij in ieder geval:

f. een groenomzoming in de vorm van een 1 meter brede haag op eigen terrein in stand moet worden gehouden.

artikel 17 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

17.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag toe dat:

a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd 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 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;
c. het bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
d. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 17.2 Beoordelingsregels

17.2 Beoordelingsregels

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

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

artikel 18 Algemene bouwactiviteiten

18.1 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.36 in het omgevingsplan zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied.

18.2 Bestemmingsplan De Draai 2019 - Nul treden woningen

18.2.1 Toepassingsbereik

De regels in artikel 18, lid 18.2 zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone - nul treden woning" en vullen het bestemmingsplan De Draai, vastgesteld op 17 december 2019, artikel 15 Woongebied, lid 15.2 Bouwregels, onder lid 15.2.1, sub e, onder e aan. De aanvulling is weergegeven met ***vet/cursieve*** tekst.

18.2.2 Aanvulling artikel 1 Begrippen

Het artikel 1 Begrippen in het plan zoals bedoeld in lid 18.2.1 worden aangevuld met het ***begrip nul treden woning. Een nul treden woning is een type woning waarbij alle primaire leefruimtes zoals woonkamer, keuken en ten minste één slaapkamer, één badkamer en één toilet zich op de begane grond bevinden, zonder drempels hoger dan 20 mm. Deze woningen zijn toegankelijk zonder trappen te hoeven gebruiken en zijn ontworpen voor gebruik met hulpmiddelen zoals rollators en rolstoelen.***

18.2.3 Aanvulling bouwwregels artikel 15 Woongebied, lid 15.2.1, sub e, onder 3

De bouwregels van artikel 15 Woongebied, lid 15.2.1, sub e, onder 3 in het plan zoals bedoeld in lid 18.2.1 worden ***aangevuld*** met:

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de maximale footprint van een gebouw ten behoeve van woningen mag niet meer bedragen dan:

1. 60% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 100m2;
2. 50% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m², ***met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "overige zone - nul treden woning" bij de bouw van een nul treden woning de maximale footprint 60% van het bouwperceel mag bedragen***;
3. 50% van het bouwperceel met een maximum van 120 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte van 200 tot 300 m², ***met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "overige zone - nul treden woning" bij de bouw van een nul treden woning de maximale footprint 60% van het bouwperceel mag bedragen***;
4. 40% van het bouwperceel met een maximum van 300 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 300 m²;
5. 95% van het bouwperceel indien het een woongebouw betreft;

18.3 Onderzoeksplicht geluidgevoelige gebouwen

18.3.1 Toepassingsbereik

De vergunningplicht in artikel 18, lid 18.2 is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "overige zone - geluidgevoelige gebouwen".

18.3.2 Locaties "overige zone - geluidgevoelige gebouwen"

1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geluidgevoelige gebouwen te bouwen en verbouwen.

2 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen worden aanvullend de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en/of spoorweglawaai, opgesteld door een terzake kundige.

3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen wordt verleend indien een akoestisch onderzoek wordt overgelegd waaruit blijkt:
    1. dat kan worden voldaan aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere waarde, dan wel;
    2. dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde uit de tabel die is opgenomen in artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dan wel;
    3. dat kan worden voldaan aan artikel 5.78u Bkl.
b. Indien niet kan worden voldaan aan het bepaalde onder a, kan het bevoegd gezag afwegen dat niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen kunnen worden toegepast als bedoeld in artikel 5.78y Bkl.

artikel 19 Dynamische beleidsverwijzingen

19.1 Beleidsnotitie Bed & Breakfast

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag Bed & Breakfast toe, mits is voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de beleidsnotitie Bed & Breakfast Dijk en Waard << https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705521?&show-wti=true >> geldend vanaf 1 januari 2024 dan wel diens rechtsopvolger.

19.2 Beleidsnotitie kangoeroewoningen Dijk en Waard

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag kangoeroewonen toe, mits is voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie kangoeroewoningen Dijk en Waard << https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR692587/1 >> geldend vanaf 21 februari 2023 dan wel diens rechtsopvolger.

19.3 Parkeerbeleid

19.3.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bij een omgevingsplanactiviteit

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning:
    1. dient 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. dient 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. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a onder 1 en/of sub 2 is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid << https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691082 >> geldend vanaf 18 januari 2023 dan wel diens rechtsopvolger zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a.

19.3.2 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde in lid 19.3.1:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. 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 de worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 19.3.3

19.3.3 Beoordelingsregels

De afwijking als bedoeld in lid 19.3.2 kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:

a. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
b. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 20 Locatiegericht overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit 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:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. 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.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het artikel sub a, 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het TAM-omgevingsplan 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard'.

BIJLAGEN BIJ REGELS

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard’ (hierna: ook TAM-omgevingsplan of Actualisatieplan) is een gemeentelijke inventarisatie met betrekking tot planologische afwijkingen en verleende vergunningen die (nog) niet correct zijn vertaald naar het nu geldende omgevingsplan. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Spoorstraat 97 Oudkarspel
- Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard
- Oosttangent nabij 4 Heerhugowaard
- Middenweg 450 Heerhugowaard
- Middenweg 474 Heerhugowaard
- Middenweg 588 Heerhugowaard
- Middenweg 588a Heerhugowaard
- Middenweg 590 Heerhugowaard
- Middenweg 592 Heerhugowaard
- Middenweg 569 Heerhugowaard
- Celsiusstraat 13 Heerhugowaard
- Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard
- Kavels ‘De Draai' Heerhugowaard
- Bedrijventerreinen in Langedijk, De Vaandel Midden, De Vork, Zandhorst e.o.
- Gedempte Veert, Westrand
- Bedrijventerrein bestemmingsplan De Vaandel Noord, De Vaandel Midden
- TAM-omgevingsplannen H22C Westpoort en H22B Vronermeerweg

Het doel is om de bestemmingen van de eerste tien hierboven genoemde locaties te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de actuele situatie. Aan de Celsiusstraat wordt de ‘aanduiding’ dienst-/bedrijfswoning hersteld, die in het bestemmingsplan Zandhorst (2010) ten onrechte is weggelaten. Voor de locaties aan de Klaas Pluisterhof en ‘De Draai’ is het doel om het bestaande bouwvlak of het toegestane bebouwingspercentage te vergroten. Bij enkele bedrijventerreinen wordt een regel voor het weren van bedrijfsverzamelgebouwen toegevoegd. Voor Westrand geldt dat er een reparatie in de Tuinbestemming van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. In bestemmingsplan De Vaandel Noord, De Vaandel Midden wordt een link tussen verbeelding/regels hersteld en/of er geldt een aanvulling in de regels dat wegen in de bedrijfsbestemming toegestaan zijn. De aanvulling TAM-omgevingsplannen H22B en H22C is de zone ter verduidelijking dat zelfstandige bewoning in bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet toegestaan is.

Met het TAM-omgevingsplan wordt het omgevingsplan Dijk en Waard voor bovenstaande locaties gewijzigd. De gewenste wijzigingen passen niet binnen de geldende bestemmingen. Middels voorliggende TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22K Actualisatieplan 2 Dijk en Waard’, worden de beoogde wijzigingen planologisch mogelijk en/of is sprake van een technische wijziging.

De eigenaren van betrokken onderstaande percelen binnen het plangebied van dit TAM-omgevingsplan (bewoners, Recreatieschap Geestmerambacht) zijn bekend met de wijziging van het Omgevingsplan Dijk en Waard en hebben hiermee ingestemd.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat verschillende locaties binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard. Het gaat om locaties verspreid over zowel het stedelijk gebied van Heerhugowaard als het landelijk gebied rondom Oudkarspel en De Noord. Voor een groot deel van de locaties geldt dat de feitelijke situatie niet overeenkomt met wat er planologisch-juridisch is vastgelegd. Zo ontbreken er bouwvlakken, of is er bijvoorbeeld sprake van een

maatschappelijke of agrarische bestemming terwijl er feitelijk wordt gewoond. Deze locaties zijn:

1.2.1 Spoorstraat 97 Oudkarspel

Spoorstraat 97 Oudkarspel betreft het kadastrale perceelnummer 528, sectie A, gemeentecode LGD00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 275 m2. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning die sinds 2016 in eigendom is van de huidige eigenaren en bewoond wordt.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

1.2.2 Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard

Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 4581, sectie N, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 433m2. Het perceel betreft gronden in eigendom van de huidige eigenaar sinds 2018. De vorige eigenaar heeft de kassen gesloopt, er is nu nog een bedrijfswoning op het perceel aanwezig die in de toekomst zal vervallen en er een reguliere woonfunctie mogelijk is.


Uitsnede voormalige bestemmingsplan als onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

1.2.3 Oosttangent 4 Heerhugowaard

Oosttangent 4 Heerhugowaard met het kadastrale perceelnummer 9518, sectie P, gemeentecode HHG00 en betreft een perceel met een kadastrale grootte van in totaal 47630m2. Het perceel betreft gronden in eigendom van het ‘Recreatieschap Geestmerambacht’ sinds 2015.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

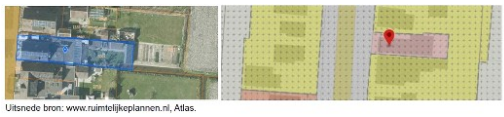
1.2.4 Middenweg 450 Heerhugowaard

Middenweg 450 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 8242, sectie P, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 14017m2. De woning is gelegen in het bebouwingslint langs de Middenweg. Er is geen agrarische bedrijf op het perceel gevestigd. Het hoofdgebouw is in gebruik als woning en de schuur wordt hobbymatig gebruikt. Op 6 oktober 2016 is door burgemeesters en wethouders Heerhugowaard een omgevingsvergunning voor een gebruikswijziging van agrarisch naar wonen verleend.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

1.2.5 Middenweg 474 Heerhugowaard

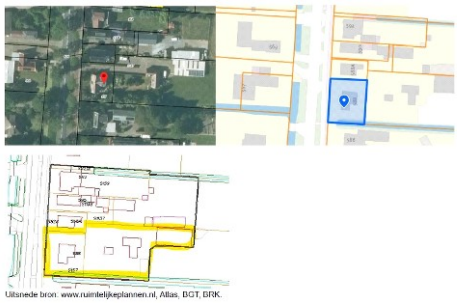
Middenweg 474 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 3001, sectie 2, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 571m2. De woning is gelegen in het bebouwingslint langs de Middenweg. Het hoofdgebouw is sinds 2005 in gebruik als woning door de huidige bewoners. Op het perceel is nog een kleinschalige tweedehandswinkel gevestigd in het voorste gedeelte van het gebouw (die zal komen te vervallen). Verder bevindt zich op het perceel een inpandige garage die in 1998 vergund is en is er een overkapping achterin op het perceel aanwezig.



Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

1.2.6 Middenweg 588 Heerhugowaard

Middenweg 588 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 157, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 515m2. Op de Middenweg 588 is een rietdekkers bedrijf gevestigd. Hiervoor bevindt zich op het perceel geen opslag of materieel. Er is geen (agrarische) bedrijfsvoering anders dan de administratieve werkzaamheden vanuit de woning die in gebruik is als burgerwoning. Deels wordt ook perceelnummer 158, sectie S, gemeentecode HHG00 herbestemd. Op dit perceel bevindt zich een schuur en een opslag voor hobbymatig gebruik. Er zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig.



Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas, BGT, BRK.

1.2.7 Middenweg 588a Heerhugowaard

Middenweg 588a Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 828, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 233m2. Tevens behoort HHG00 S-1137 met kadastrale grootte van 128m2 bij onderliggend plan en is van de eigenaar van de Middenweg 588a. De gronden zijn in eigendom van huidige eigenaar sinds 2016. De woning is gelegen in het bebouwingslint langs de Middenweg. Er zijn op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig, de woning wordt gebruikt als burgerwoning. Deels wordt ook perceelnummer HHG00 S-3194 meegenomen, hierop bevinden zich een schuur en overkapping, er zijn hier ook geen agrarische bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas, BGT, BRK.

1.2.8 Middenweg 590 Heerhugowaard

Middenweg 590 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 1136, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 308m2. Het perceel betreft gronden in eigendom huidige eigenaar sinds 2023. De woning is gelegen in het bebouwingslint langs de Middenweg. Er zijn op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas

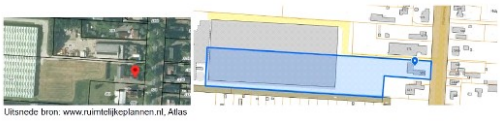
1.2.9 Middenweg 592 Heerhugowaard

Middenweg 592 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 159, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 765m2. Tevens behoort HHG00 S 2218 met kadastrale grootte van 100m2 bij het perceel van de Middenweg 592. De woning is gelegen in het bebouwingslint langs de Middenweg. Er zijn op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig. Het betreft gronden in eigendom van de huidige eigenaren sinds 2024. De woning is als burgerwoning in gebruik, de schuur wordt hobbymatig gebruikt evenals het prieel achter op het erf.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas

1.2.10 Middenweg 569 Heerhugowaard

Middenweg 569 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 532, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 15230m2. Het perceel betreft gronden in eigendom huidige eigenaar sinds 2022. In 2022 is de organisatie (Iribov/B&G Plants) eigenaar geworden van het kassencomplex met bijhorende bedrijfswoning aan de Middenweg 569 en 569A (perceel 532 en 813). In 2025 zijn ook de percelen 525, 3450 en 3565 aangekocht. Doordat percelen de 931 en 275 ook in bezit zijn is er één groot perceel ontstaan. Hierdoor is de functie van de bedrijfswoning overbodig geworden. De bedrijfswoning staat inmiddels ook al geruime tijd leeg en is zo goed als onbewoonbaar.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas

1.2.11 Celsiusstraat 13 Heerhugowaard

Celsiusstraat 13 betreft het kadastrale perceelnummer 1750, sectie S, gemeentecode HHG00. Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 670m2. Het betreft een bedrijfsgebouw met daarin een bedrijfswoning. Er zijn op het perceel nu geen bedrijfsactiviteiten actief, omdat het bedrijf in ruste is en het pand verkocht zal worden. Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard hebben in 1986 een bouwvergunning voor de bedrijfsruimte inclusief wonen verleend. Daarmee is de woning rechtmatig opgericht en sindsdien bewoond geweest. In het huidige bestemmingsplan Zandhorst ontbreekt echter de aanduiding ‘bedrijfswoning toegestaan’, waardoor het gebruik planologisch niet opgenomen is.


Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas

1.2.12 Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard

Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard betreft het kadastrale perceelnummer 6450, sectie O, gemeentecode HHG00.

Het perceel heeft een kadastrale grootte van in totaal 142149m2. Het perceel betreft gronden in eigendom van de huidige eigenaar sinds 2021. Op het perceel staat een woning. In 2021 is deze woning verbouwd en ontwikkeld tot de woning zoals die nu aanwezig is en gebruikt wordt als burgerwoning. Op het adres staat een webwinkel ingeschreven, waarvoor administratieve werkzaamheden worden gevoerd vanuit de woning. Er bevindt zich op het perceel geen loods of opslag en er zijn op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig.



Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Atlas.

1.2.13 Kavels De Draai Zuid, bouwveld Zomertalingstraat

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'De Draai', dat op 17 december 2019 door de raad van de toenmalige gemeente Heerhugowaard is vastgesteld van toepassing als onderdeel van het Omgevingsplan Dijk en Waard. Er is hier nog geen bebouwing. In De Draai stimuleert de gemeente de bouw van levensloopbestendige woningen. Bij het toepassen van dit levensloopbestendige concept bij rijwoningen wordt de maximale bebouwingsoppervlakte overschreden, hierdoor kunnen problemen ontstaan bij de vergunningsaanvraag. Op de onderstaande afbeelding is weergeven welke (rood gearceerde) kavels het betreft.



Uitsnede bron 1: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor alle kavelnummers, zie bijlage 1 (Bijlage 1 Kavelnummers t.b.v. verruiming bebouwingspercentage 1).

1.2.14 Bedrijventerreinen de Vaandel Midden, de Vork, Zandhorst

Voor de bestemmingsplannen bedrijventerreinen in Langedijk (2013), De Vaandel Midden (2016), De Vork (2007, herzieningen 2009, 2011 en 2013), Zandhorst e.o. (2010) en daarbij behorende wijzigingsplannen, geldt dat de bestemmingsplannen geen begripsomschrijving of regels bevatten voor bedrijfsverzamelgebouwen. Omdat er geen uitsluiting is opgenomen, zijn bedrijfsverzamelgebouwen planologisch mogelijk. Dit sluit niet meer aan bij het huidige beleid, waarin gemeenten terughoudend zijn met dergelijke functies op bedrijventerreinen.

1.2.15 Gedempte Veert Westrand

Het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras is op 13 september 2022 vastgesteld. Met de kennis van destijds was een juridisch correcte regel opgenomen om het vergunningvrije bouwen rondom hoofdgebouwen langs de Gedempte Veert niet toe te staan.

De regel in de tuinbestemming luidt:
“De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger.”

Door ontwikkelingen in de jurisprudentie blijkt dat de regeling in de bestemming Tuin van het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras juridisch niet meer volstaat. Deze regel zal gerepareerd worden, in lijn met wat inhoudelijk al bedoeld was.



Uitsnede bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.2.16 Bedrijventerrein bestemmingsplan De Vaandel Noord en De Vaandel Midden

Bestemmingsplan de Vaandel Noord is op 9 september 2025 vastgesteld. Binnen de bestemming Groen is een aanduiding opgenomen voor de beoogde hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (specifieke vorm van verkeer-hoofdontsluiting). Deze aanduiding kent nog geen koppeling met de regels (4.1). Dit wordt in dit Actualisatieplan hersteld, de regel wordt toegevoegd.



Eveneens volgt niet duidelijk bij de bestemming ‘Bedrijf’ dat wegen toegestaan zijn onder de bestemming 'Bedrijf' Dit wordt hersteld met dit Actualisatieplan door de toevoeging 'wegen met bijbehorende paden en bermen'.

De aanvulling om te verduidelijken dat wegen toegestaan zijn binnen de bestemming Bedrijf geldt ook voor het Bestemmingsplan De Vaandel Midden, vastgesteld op 15 december 2016.



1.2.17 TAM-omgevingsplannen Westpoort H22C en Vronermeerweg H22B

TAM-omgevingsplan Westpoort H22C is vastgesteld 24 juni 2026 en TAM-omgevingsplan Vronermeerweg H22B is vastgesteld op 9 september 2025.

Dat voor de de bestemming 'Woongebied” dan wel ‘Wonen zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken niet mag volgt niet duidelijk uit de verbeelding wanneer buiten het bouwvlak wordt geklikt. Dit wordt in dit Actualisatieplan verduidelijkt door er een overige zone overheen te leggen die doorlinkt naar de regel, waaruit duidelijk volgt dat zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan is.



1.3 Voorgenomen ontwikkeling

1.3.1 Spoorstraat 97 Oudkarspel

De Spoorstraat 97 Oudkarspel wordt herstemd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Uit bestemmingsplan ‘Dorpsstraat Noord 1972 en bestemmingsplan Oudkarspel’ blijkt dat er al sprake was van een woonbestemming. Hoewel de bestemming vervolgens van wonen naar agrarisch is gewijzigd, blijkt dit niet kloppend. Na vaststelling en inwerkingtreding van de bedrijfsbestemming is hier geen gebruik van gemaakt. Voor 2019 had het perceel een woonbestemming. Naar aanleiding van onderzoek in het bouwarchief blijkt ook dat het gebruik voor 2019 niet is gewijzigd van wonen naar bedrijf. De bedrijfsbestemming gold dus pas vanaf 2019. Er wordt sinds de aankoop in 2016 op grond van het overgangsrecht dan ook legaal gewoond, aangezien het woongebruik nadien ook geen jaar onderbroken is geweest. Dat betekent dat er in het hoofdgebouw feitelijk altijd gewoond is en hier nu feitelijk nog steeds wordt gewoond. De woning ligt in een woonbuurt, een bedrijfsbestemming is niet passend. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruik teruggebracht in het omgevingsplan van Dijk en Waard.

1.3.2 Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard

De Rustenburgerweg 191, Heerhugowaard wordt herbestemd van een agrarische bestemmingnaar een woonbestemming. De agrarische bedrijfsvoering is gestopt, de kassen zijngesloopt. In een overeenkomst tussen de (vorige) eigenaar van dat de gronden ende gemeente Dijk en Waard is overeengekomen dat de agrarische bestemming eenwoonbestemming wordt. Met dit onderhavige TAM-omgevingsplan plan wordt hieraanuitvoering gegeven en wordt de afspraak planologisch vastgelegd.

1.3.3 Oosttangent 4 Heerhugowaard

Oosttangent 4, Heerhugowaard wordt (deels) herbestemd van een sportbestemming naar een recreatiebestemming. Het grootste gedeelte van het perceel heeft de bestemming ‘Recreatie’, de bestemming ‘Sport’ is onjuist voor een klein deel op perceel 9518 komen te liggen. Met dit plan wordt de bestemming ‘Sport’ verwijderd en vervangen door ‘Recreatie’, waarmee de feitelijke situatie en recreatieve functie als onderdeel van het Geestmerambacht juridisch worden vastgelegd.

1.3.4 Middenweg 450 Heerhugowaard

De Middenweg 450, Heerhugowaard wordt herstemd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Op 6 oktober 2016 is een omgevingsvergunning voor een gebruikswijziging van agrarisch naar wonen afgegeven door burgemeesters en wethouders van Heerhugowaard. Met onderliggend plan wordt de vergunning en daarmee de woonbestemming vastgelegd in het omgevingsplan van Dijk en Waard.

1.3.5 Middenweg 474 Heerhugowaard

De Middenweg 474, Heerhugowaard wordt herstemd van de bestemming detailhandel naar een woonbestemming. Deze woonbestemming ligt al deels op het achterste gedeelte van het perceel dat grenst aan een stukje ‘agrarisch’. Op het voorste deel van het perceel geldt de bestemming detailhandel. Hier op is een (kleinschalige) tweedehandswinkel gevestigd aan de voorzijde van het gebouw, ‘Appeltje Eitje’, die zal komen te vervallen in Q4 van 2025. Uit het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (vastgesteld januari 2001, goedgekeurd augustus 2001 en onherroepelijk geworden april 2003) blijkt dat de locatie is voorzien van een detailhandelsbestemming. Opvolger bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ heeft in overeenstemming met de Wro als voorontwerp, ontwerp, en ter vaststelling ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om hier op te reageren. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Daarmee werd het gebruik voor detailhandel bestendigd. Eerder in de tijd voorafgaand aan het bestemmingsplan Buitengebied, onder bestemmingsplan ‘De Noord 1976’ lag er de bestemming ‘Winkels en Winkelhuizen’ (‘Wa’). Er heeft van oudsher aan de voorzijde van het gebouw van oudsher een bakkerij gezeten gecombineerd met de functie Wonen. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruik voor wonen hersteld.

1.3.6 Middenweg 588a Heerhugowaard

De Middenweg 588a wordt herbestemd van een agrarische bestemming naar eenwoonbestemming. Hoewel het

bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ particulier woongebruikniet toe staat, is vastgesteld dat de woning in de jaren 70 is vergund en gebouwd is alsburgerwoning. De woning is ook feitelijk als zodanig altijd in gebruik geweest. Uitbestemmingsplan ‘De Noord 1970’ en uit de herziening bestemmingsplan ‘De Noord 1976’volgt dat reeds sprake was van een woonbestemming, doordat de bestemming‘eengezinshuizen’ op de gronden lag. Met onderliggend plan wordt dit voorheentoegestaan planologisch gebruik hersteld. Het omgevingsplan Dijk en Waard wordt inovereenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

1.3.7 Middenweg 588 Heerhugowaard

De Middenweg 588 wordt herstemd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hoewel het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ particulier woongebruikniet toe staat, is vastgesteld dat de woning in de jaren ’60 al was gebouwd. In 1975 is doorburgemeesters en wethouders een vergunning voor de verbouw van de woning verleend.Uit bestemmingsplan ‘De Noord 1976’ (herziening ‘De Noord 1970’) volgt dat reedssprake van een woonbestemming was, doordat er de bestemming ‘eengezinshuizen’ op degronden lag. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruikhersteld. Het omgevingsplan Dijk en Waard wordt in overeenstemming gebracht met defeitelijke situatie.

1.3.8 Middenweg 590 Heerhugowaard

De Middenweg 590 wordt herstemd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hoewel het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ particulier woongebruikniet toe staat, is vastgesteld dat de woning in de jaren ’60 al was gebouwd. In de jaren ’70is door burgemeesters en wethouders een vergunning voor de verbouw van de woningverleend, op grond van het toen geldende bestemmingsplan ‘De Noord 1970’ metbestemming ‘eengezinshuizen’. Deze bestemming volgt ook uit bestemmingsplan ‘De Noord1976’. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruik hersteld.Het omgevingsplan Dijk en Waard wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

1.3.9 Middenweg 592 Heerhugowaard

De Middenweg 592 wordt herstemd van een agrarische bestemming naar eenwoonbestemming. Hoewel het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ particulier woongebruikniet toe staat, is vastgesteld dat de woning in de jaren ’60 al was gebouwd. In de jaren ’70 is door burgemeesters en wethouders een vergunning voor de verbouw van de woningverleend, op grond van het toen geldende bestemmingsplan ‘De Noord 1970’ metbestemming ‘eengezinshuizen’. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaanplanologisch gebruik hersteld. Het omgevingsplan Dijk en Waard wordt in overeenstemminggebracht met de feitelijke situatie.

1.3.10 Middenweg 569 Heerhugowaard

De Middenweg 569 wordt herstemd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het betreft niet het gehele perceel, het perceel 532 wordt opgesplitst enherverkaveld, waardoor een nieuwe kavel ontstaat op de plek waar de woning zich bevindt(ter grootte van de perceel 990/991). Doordat percelen de 931 en 275 ook in bezit zijn vande huidige eigenaar is er één groot perceel ontstaan waardoor de functie van debedrijfswoning overbodig is geworden. Op de nieuwe kavel is geen sprake van agrarischebedrijfsvoering. Hoewel het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ particulier woongebruikniet toe staat, is vastgesteld dat eerder in de tijd op grond van bestemmingsplan ‘De Noord1970’ reeds een bestemming ‘eengezinshuizen’ op de gronden lag. Deze bestemming volgtook uit bestemmingsplan ‘De Noord 1976. Een burgerwoning was eerder in de tijd dus altijdal toegestaan. Op 5 februari 2013 is er door Burgemeesters en wethouders Heerhugowaard,op grond van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’, echter een agrarische woning metschuur en kassen verleend (oude bebouwing werd toen gesloopt). Gelet op de nieuwesituatie waar de functie voor bedrijfswoning is komen te vervallen is er geen reden meer omeen agrarische woning te laten voortbestaan. De bedrijfswoning zal dan ook gesloopt wordenen een burgerwoning zal nieuw gebouwd worden. Met onderhavige plan wordt debestemmingswijziging in het omgevingsplan Dijk en Waard vastgelegd.

1.3.11 Celsiusstraat 13 Heerhugowaard

Op Celsiusstraat 13 wordt de aanduiding voor de bedrijfswoning hersteld, om dat tenonrechte achterwege is gelaten. Op het perceel is sprake van de bestemming ‘Bedrijf- 2’,waar in de planregels aangegeven is dat een bedrijfswoning is toegestaan, bij de aanduiding‘bedrijfswoning toegestaan.’ Hoewel er op het perceel (ten onrechte) op basis van deplankaart ‘bestemmingsplan Zandhorst’ niet in de aanduiding ‘bedrijfswoning toegestaan’wordt voorzien blijkt op basis van historisch onderzoek dat het bedrijfsgebouw inclusiefwonen in 1986 door burgemeesters en wethouders Heerhugowaard als passend binnen hetbestemmingsplan is vergund. De bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfsruimte pluswonen was passend en dus toegestaan op grond van ‘bestemmingsplan de Zandhorst II’met de bestemming ‘Industriedoeleinden’. Per industriebedrijf was één dienstwoningtoegestaan. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruikhersteld. Het omgevingsplan Dijk en Waard wordt in overeenstemming gebracht met defeitelijke en rechtmatige situatie.

1.3.12 Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard

Het bouwvlak op het perceel wordt vergroot zodat het bouwvlak ook op het hoofdgebouw ligt. Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard hebben in 1986 op grond van bijzondere omstandigheden een omgevingsvergunning voor de burgerwoning verleend in het toen nog agrarische gebied waar bestemmingsplan Landelijk gebied 1972 van kracht was. In het bestemmingsplan Broekhorn 2008 en het nu van toepassing zijnde Broekhorn 2017 is het bouwvlak niet op het hoofdgebouw gekomen. Met onderliggend plan wordt dit technisch gecorrigeerd. Deze technische correctie houdt in dat het bouwvlak wordt vergroot in overeenstemming met de feitelijke situatie en wordt vastgelegd in het omgevingsplan van Dijk en Waard.

1.3.13 Kavels De Draai Zuid, bouwveld Zomertalingstraat

Om het beoogde programma te kunnen realiseren op bouwveld Zomertalingstraat zal het bebouwingspercentage verhoogd worden. Een verruiming van het bouwperceel van 50% naar 60% is voldoende om de geschakelde levensloopwoningen te realiseren op de kavels met een grootte tot 200 m2 en op kavels met een grootte van 200 tot 300 m2. Door de maximaal te bebouwen oppervlakten te verhogen van 50% naar 60% wordt voorkomen dat er problemen ontstaan bij de vergunningsaanvraag. Voor de betreffende kavelnummers, zie bijlage 1 (Bijlage 1 Kavelnummers t.b.v. verruiming bebouwingspercentage 1).

Op deze percelen wordt de gebiedsaanduiding “overige zone - nultreden woning" opgenomen, waar de 10% extra bebouwingsruimte is opgenomen.

1.3.14 Bedrijventerreinen de Vaandel Midden, de Vork, Zandhorst

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk (Breekland I, De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel), De Vaandel Midden, bestemmingsplan De Vork en Zandhorst e.o. bevatten geen begripsomschrijving en geen specifieke planregels voor bedrijfsverzamelgebouwen. Deze plannen zijn vastgesteld voordat beleid hierover beschikbaar was. Hierdoor zijn bedrijfsverzamelgebouwen niet expliciet uitgesloten op bedrijventerreinen en daardoor planologisch toegestaan, terwijl dit volgens de actuele regionale afspraken niet langer wenselijk is. Op basis van de Strategie Werklocaties Kop van Noord-Holland en het Convenant Werklocaties Regio Alkmaar geldt dat gemeenten terughoudend moeten zijn met kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen zo wordt ruimte op bedrijventerreinen behouden voor bedrijven die zich moeilijk elders kunnen vestigen. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden. Met dit Actualisatieplan worden de plannen voor De Vaandel Midden, De Vork, Bedrijventerreinen in Langedijk en de Zandhorst e.o hiermee in overeenstemming gebracht: bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen worden uitgesloten.

1.3.15 Gedempte Veert Westrand

Het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras is een eerder juridisch correcte regel opgenomen om het vergunningvrije bouwen rondom hoofdgebouwen langs de Gedempte Veert niet toe te staan. Door ontwikkelingen in de jurisprudentie blijkt dat de regeling in de bestemming Tuin van het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras juridisch niet meer volstaat. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (Afdeling) is in juli 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:2710, Uitspraak 202202126/1/R3 - Raad van State) uitspraak gedaan dat een verwijzing naar “achtererfgebied” niet volstaat. Hiermee komt de Afdeling terug op eerdere uitspraken (. De grondslag voor het uitsluiten van het vergunningvrije bouwen ligt in het begrip “erf”. De Afdeling heeft in mei 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:2281, Uitspraak 202202126/2/R3 - Raad van State) een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat “erf” onder de Omgevingswet gelijk staat aan “gebouwerf”.

Op de tuinbestemming in het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras wordt de gebiedsaanduiding “overige zone - bestemming Tuin Gedempte Veert" opgenomen, zodat met toepassing van een voorrangsregeling de regel wordt gerepareerd.

1.3.16 Bedrijventerrein De Vaandel Noord en de Vaandel Midden

In het bestemmingsplan De Vaandel Noord is binnen de bestemming Groen een aanduiding opgenomen voor de beoogde hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting). Deze aanduiding kende nog geen koppeling met de regels. Dit wordt in dit Actualisatieplan hersteld.

Artikel 4.1 onder p. komt dan als volgt te luiden: 'ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hoofdontsluiting' uitsluitend voor de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein.

Voor de bestemming 'Bedrijf' wordt een toevoeging gedaan, om aan te geven dat het maken van een ontsluitingsweg is toegestaan. Aangevuld in artikel 3.1 wordt de toevoeging: 'wegen met bijbehorende paden en bermen'.

Dan geldt voor bestemmingsplan De Vaandel Noord:
Artikel 3.1 onder n komt als volgt te luiden: verkeers- , parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, wegen met bijbehorende paden en bermen.

Voor bestemmingsplan De Vaandel Midden geldt dat artikel 3.1 onder b komt te luiden:
b. verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, wegen met bijbehorende paden en bermen;

Deze functies, die inherent zijn aan een bedrijventerrein en die ook reeds mogelijk waren op basis van het voorgaande bestemmingsplan De Vork zijn abusievelijk niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Dit wordt in dit Actualisatieplan hersteld

1.3.17 TAM-omgevingsplannen Vronermeerweg H22B en Westpoort H22C

Uit de TAM-omgevingsplannen Westpoort H22C Vronermeerweg H22B volgt niet duidelijk dat zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan. Dit wordt in dit Actualisatieplan verduidelijkt door er een overige zone overheen te leggen.

De overige zone komt als volgt te luiden: ‘Zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.’

Artikel 16.5 Aanvulling TAM-omgevingsplannen is toegevoegd en artikel 16.5.2 Aanvulling gebruiksactiviteiten luidt:

Op de voor 'Woongebied” dan wel ‘Wonen’ aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, **met dien verstande dat zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan**;

1.4 Geldend omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Dijk en Waard.

Per 1 januari 2024 beschikt de gemeente Dijk en Waard over een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege (zie ook paragraaf 7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan). Dit tijdelijke plan bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, inclusief de rijksregels die via de Bruidsschat zijn overgedragen aan gemeenten. Het plan is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Voor het onderliggende TAM-omgevingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden opgenomen in onderstaande voormalige bestemmingsplannen als onderdeel van het omgevingsplan relevant. Er wordt nog aangesloten op het regime van het onderliggende bestemmingsplan en nog niet voor het geheel Dijk en Waard, want dit wordt in een later stadium voor de overzichtelijkheid in een keer in het omgevingsplan uitgerold.

Betreft alle locaties

Actualisatieplan Heerhugowaard, vastgesteld 23 april 2024

In het Actualisatieplan Heerhugowaard zijn als gevolg van de gemeentelijke fusie regels geharmoniseerd. Daarnaast zijn verleende vergunningen waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan opgenomen en zijn onvolkomenheden hersteld. Of

Actualisatieplan Langedijk, vastgesteld 23 april 2024

In het Actualisatieplan Langedijk zijn als gevolg van de gemeentelijke fusie regels geharmoniseerd. Daarnaast zijn verleende vergunningen waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan opgenomen en zijn onvolkomenheden hersteld.

Veegplan Heerhugowaard 2023, vastgesteld 23 april 2024

In het Veegplan Heerhugowaard 2023 zijn als gevolg van de gemeentelijke fusie regels geharmoniseerd. Daarnaast zijn verleende vergunningen waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan opgenomen en zijn onvolkomenheden hersteld. Of

Veegplan Langedijk 2023, vastgesteld 23 april 2024

In het Veegplan Langedijk 2023 zijn als gevolg van de gemeentelijke fusie regels geharmoniseerd. Daarnaast zijn verleende vergunningen waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan opgenomen en zijn onvolkomenheden hersteld.

Paraplubestemmingsplan Datacenters Dijk en Waard, vastgesteld 23 april 2024

In het Parapluplan Datacenters Dijk en Waard is bepaald dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA geldt als strijdig gebruik. Uitsluitend relevant voor gronden waarop datacenters mogelijk waren; dit is niet van toepassing op de onderhavige percelen, maar volledigheidshalve genoemd.

Specifiek Rustenburgerweg, Klaas Pluisterhof en de Middenweg eveneens

Paraplubestemmingsplan Wonen en parkeren, vastgesteld 16 februari 2016

In het paraplubestemmingsplan Wonen en parkeren is een eenduidige juridische omschrijving vastgesteld met betrekking tot verschillende woonbegrippen en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Specifiek Gedempte Veert eveneens

Westrand Exploitatieplan, vastgesteld 23 april 2024

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling waarmee een tweede bouwvlak wordt toegekend op de gronden van betrokken percelen grenzend aan de Gedempte Veert. In de onderstaande paragrafen (1.4.1 t/m 1.4.15) wordt per locatie aangegeven wat de huidige bestemde situatie is. Er wordt eveneens aangegeven wat er op de desbetreffende locatie met onderhavige Actualisatieplan wordt gewijzigd.

1.4.1 Spoorstraat 97 Oudkarspel

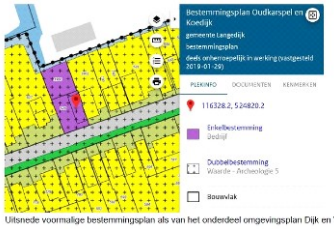
Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk, vastgesteld 29 januari 2019

Ter plaatse geldt een enkelbestemming ‘Bedrijf’. Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse

geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 4’ (Actualisatieplan Langedijk als onderdeel van het tijdelijke deel omgevingsplan, zie paragraaf 7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan), wordt ongewijzigd voortgezet.



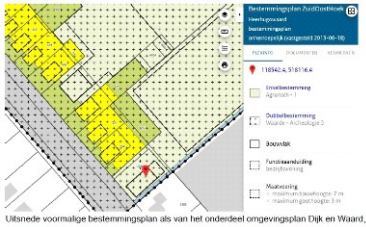
Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4.2 Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard

Bestemmingsplan ZuidOostHoek, vastgesteld 18 juni 2013
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch 1’. Met een functieaanduiding voor een bedrijfswoning ter grootte van het bestaande bouwvlak. Toekomstig gebruik gericht op wonen is op deze gronden niet toegestaan.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-1’.

De functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ komt te vervallen.De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4.3 Oosttangent 4 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Heerhugowaard – Zuid 2021, vastgesteld 26 oktober 2021

Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Sport, die met onderliggend plan wordt omgezet naar de bestemming ‘Recreatie, zoals die ook geldt voor de rest van het kadastrale perceel.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 4’, wordt ongewijzigd voortgezet.


Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron 1: www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4.4 Middenweg 450 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’. De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.5 Middenweg 474 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Detailhandel’ en deels ‘Wonen’. Het hoofdgebruik binnen het bouwvlak is ‘Wonen’, wonen is niet toegestaan en passend binnen het ter plaatse geldende bouwvlak met enkelbestemming ‘Detailhandel’.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt deze bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



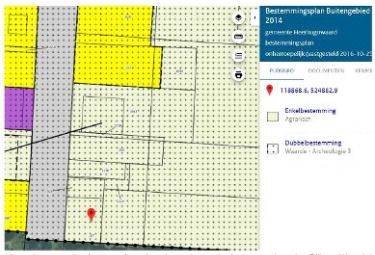
Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.6 Middenweg 588 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Detailhandel en wonen’.
Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



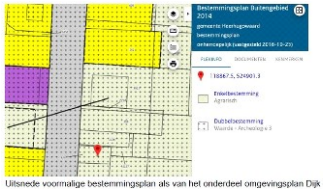
Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.7 Middenweg 588a Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.8 Middenweg 590 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.9 Middenweg 592 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Het huidige gebruik wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



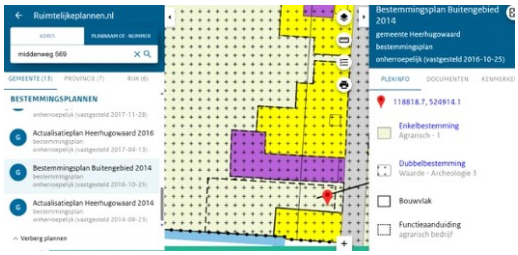
Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.10 Middenweg 569, Heerhugowaard

Bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld 25 oktober 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch-1’. Gebruik voor wonen is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming (voor het nieuwe perceel, zie paragraaf 1.3.10 Middenweg 569 Heerhugowaard) omgezet naar de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



1.4.11 Celsiusstraat 13, Heerhugowaard

Bestemmingsplan Zandhorst 2010, vastgesteld 25 februari 2010
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Bedrijf-2’. Het huidige gebruik voor het bedrijfsgebouw is passend binnen de ter plaatse geldende bestemming. Het gebruik voor een bedrijfswoning niet.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt een ‘overige – zone’ ‘bedrijfswoning toegestaan’ over de huidige bestemming gelegd.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.12 Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard

Bestemmingsplan Broekhorn 2017, vastgesteld 17 oktober 2017
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Wonen’. Het huidige gebruik is passend binnen de ter plaatse geldende bestemming. Het bouwvlak is gelegen aan de noordzijde van het gebouw.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt het bouwvlak vergroot over de nood en zuidkant.

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



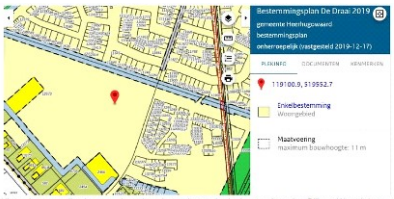
Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.13 Kavels in De Draai Zuid, bouwveld Zomertalingstraat

Bestemmingsplan De Draai, vastgesteld 17 december 2019
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Woongebied’. Volgens de enkelbestemming en het bijbehorende programma zijn de bebouwingspercentages als volgt: 1. 60% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 100 m²; 2. 50% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²; 3. 50% van het bouwperceel (met een maximum van 120 m²) bij bouwpercelen met een oppervlakte van 200 tot 300 m²; 4. 40% van het bouwperceel (met een maximum van 300 m²) bij bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 300 m²; 5. 95% van het bouwperceel indien het een woongebouw betreft.Om het beoogde programma te kunnen realiseren op bouwveld Zomertalingstraat moet het bebouwingspercentage verhoogd worden.

Met dit TAM-omgevingsplan worden de bouwregels aangepast naar een maximaal te bebouwen oppervlakten van 50 naar 60%, hiermee wordt het bebouwingspercentage verruimd.

De van toepassing zijnde maatvoering en de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Heerhugowaard), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.14 Bedrijventerreinen de Vaandel Midden, de Vork, Zandhorst, Bedrijventerreinen in Langedijk

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk, vastgesteld 25 juni 2013
Bestemmingsplan De Vaandel Midden vastgesteld 15 december 2016
Bestemmingsplan De Vork, vastgesteld 7 maart 2007
Bestemmingsplan Zandhorst e.o, vastgesteld 25 februari 2010

Met dit TAM-omgevingsplan wordt "overige zone - bedrijfsverzamelgebouwen niet toegestaan" toegevoegd.

1.4.15 Gedempte Veert Westrand

Bestemmingsplan Westrand Sint Pancras, vastgesteld 13 september 2022
Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Tuin’.

De regel in de tuinbestemming luidt:
“De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger.”

Met dit TAM-omgevingsplan wordt deze Tuinbestemming juridisch gezien gerepareerd naar:
“De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het “gebouwerf” zoals bedoeld in bijlage I. bij artikel 1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (A. Begrippen: algemeen) dan wel diens rechtsopvolger en zijn daardoor geen achtererfgebied. Het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen, uitbouwen en overkappingen) is daardoor niet toegestaan.”

De van toepassing zijnde dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 2’ (Actualisatieplan Langedijk), wordt ongewijzigd voortgezet.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als van het onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidsstukken op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken die van toepassing zijn op de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen locaties. Per beleidsdocument wordt beoordeeld in hoeverre het plan daaraan raakt en of er sprake is van strijdigheid of beleidsmatige ondersteuning. Alleen de daadwerkelijk relevante beleidsstukken worden inhoudelijk behandeld.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden, bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (hierna ook: NOVI). De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling over het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Slimme combinaties maken waar dat mogelijk is;
- Kenmerken van het gebied centraal stellen;
- Afwentelen voorkomen.

Betekenis voor het plan
Het plan is niet in strijd met de maatschappelijke opgaven en belangen zoals benoemd in de NOVI. Het voorliggende Actualisatieplan regelt in principe geen nieuwe zaken, maar vertaalt reeds verleende omgevingsvergunningen en feitelijk bestaande planologisch-juridisch door. Het plan herstelt enkele omissies in de onderliggende relevante bestemmingsplannen van het omgevingsplan Dijk en Waard. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI.

Specifiek Middenweg, Rustenburgerweg
Voor deze locaties gelegen in het Landelijk gebied sluit het plan daarbij aan op de prioriteit: ‘toekomstbestendige ontwikkeling over het landelijk gebied’.

2.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (hierna ook: AMvB's). Dit zijn het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna ook: Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna ook: Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna ook: Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze zijn van toepassing indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen die ruimtelijk effect hebben. Voor het onderliggende TAM-omgevingsplan zijn slechts beperkte wijzigingen aan de orde, die grotendeels bestaan uit het juridisch vastleggen van bestaande (woon)situaties.

Voor sommige locaties (Middenweg 588–592 is er sprake van mogelijke relevantie van de instructieregels over

bodemkwaliteit en geluidbelasting (artikel 5.34 en 5.37 Bkl). Hiervoor zijn aan de Middenweg onderzoeksopdrachten uitgezet. Bij Middenweg 450 zijn deze aspecten reeds onderzocht bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor Middenweg 474 geldt dat aangesloten wordt bij het akoestisch onderzoek voor wat betreft geluidbelasting en kan bodemonderzoek achterwege gelaten. Dit wordt nader beschouwd in paragraaf 3.7 Geluid door milieubelastende activiteiten en geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen en 3.13 Bodem.

Voor de overige onderwerpen uit hoofdstuk 5 Bkl (zoals infrastructuur, gezondheid, landschappelijke waarden en toekomstige ruimtebehoefte) geldt dat deze niet van toepassing zijn. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd of uitgebreid en er wordt geen grootschalige ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

Betekenis voor het plan
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante instructieregels. Voor Middenweg 588–592 zijn onderzoeksopdrachten voor geluid en bodem uitgezet dit wordt in dit hoofdstuk onderbouwd worden. Voor Middenweg 474 wordt hierbij aangesloten. Bij Middenweg 450 zijn de aspecten afgewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor de Spoorstraat geldt dat al sprake was van een woonbestemming die geen bedrijfsbestemming had moeten worden en waar ook geen gebruik van is gemaakt. Voor de Rustenburgerweg geldt dat hier reeds sprake was van een gevoelige functie (bedrijfswoning). Een bedrijfswoning wordt uitgesloten ten opzichte van eigen bedrijfsactiviteiten, maar voor de omgeving als burgerwoning beoordeeld. Wordt een agrarische bedrijfswoning gewijzigd in een woning met de bestemming ‘Wonen” dan is en blijft het een woning van derden voor de relevante milieuaspecten, er is sprake van een bestaande situatie.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling worden gegeven en moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw, planologisch ruimtebeslag.

Betekenis voor het plan
Voor geen van de locaties is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd en er is geen sprake van nieuw planologisch ruimtebeslag. Het gaat niet om gebiedsontwikkeling. Er is daarom geen onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking nodig. De laddertoets is derhalve niet van toepassing.

2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen de beleidskaders en instructieregels van het Rijk. De wijzigingen betreffen bestaande feitelijke situaties er is geen sprake van ruimtebeslag. Instructieregels over bodem en geluid zijn relevant voor enkele locaties; deze worden opgevolgd via aanvullend onderzoek. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Daarmee is het plan in overeenstemming met het nationale beleid zoals opgenomen in de NOVI en de uitvoeringsregels van de Omgevingswet.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is het richtinggevende beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland voor de fysieke leefomgeving. van de provincie Noord-Holland voor de fysieke leefomgeving. De visie beschrijft op strategisch niveau hoe de provincie wil omgaan met ruimte, milieu, landschap, mobiliteit, erfgoed, wonen en werken. De hoofdambitie is het vinden van balans tussen economische ontwikkeling en een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

In de visie wordt gestuurd op zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van de landschappelijke kwaliteit en het behoud van de identiteit van het landelijk en stedelijk gebied. De provincie zet in op het realiseren van voldoende, goed gesitueerde

woonlocaties, passend bij de aard en schaal van de omgeving.

De wijzigingen in dit TAM-omgevingsplan sluiten aan bij deze uitgangspunten. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegevoegd, maar bestaande feitelijke situaties worden v geborgd. In met name het landelijk gebied (zoals bij de locaties aan de Middenweg en Rustenburgerweg) draagt het plan bij aan het toekomstbestendig benutten van bestaande bebouwing. Voor lintbebouwing en gemengd landelijk gebied is dit in lijn met de visie op zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor zover de omgevingsvisie beleidsregels bevat met bindende werking, zijn deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening NH2022, die in de volgende paragraaf wordt behandeld.

2.3.2 Omgevingsverordening NH 2022

De Omgevingsverordening NH2022 is op 1 januari 2024 in werking getreden en op 1 februari 2025 gewijzigd. De verordening bevat provinciale regels voor ruimtelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor natuur, milieu, landschap, water, mobiliteit en cultureel erfgoed. Afhankelijk van de ligging van een locatie binnen stedelijk of landelijk gebied zijn verschillende regels van toepassing.

Artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 die relevant kunnen zijn betreffen de artikelen 6.13 (afstemming), 6.75 (klimaatadaptatie) 6.18b (transformatie functie), zijn in de betekenis voor het plan verwerkt.

Betekenis voor het plan: Stedelijk gebied

- Spoorstraat 97 Oudkarspel
- Klaas Pluisterhof 15 Heerhugowaard
- Kavels ‘De Draai’ Heerhugowaard
- Oosttangent 4 Heerhugowaard
- Celsiusstraat 13 Heerhugowaard
- Gedempte Veert Westrand

Artikel 6.13 regionale afstemming
Dit artikel vereist dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de regionale woningafspraken. Voor dit TAM-omgevingsplan is verder geen regionale afstemming nodig, omdat er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het plan legt bestaande situaties vast of past bouwvlakken technisch aan binnen bestaande bestemmingsstructuren. Voor wat betreft het in eerste instantie niet toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen is al regionale afstemming geweest op basis van het Convenant (zie 2.4.2 Convenant Werklocaties Regio Alkmaar).

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie
Dit artikel schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting moet worden ingegaan op de risico’s van klimaatverandering. Omdat dit plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, maar slechts bestaande situaties legaliseert of technisch corrigeert, is dit artikel niet van toepassing.

Betekenis voor het plan: Landelijk gebied

- Rustenburgerweg 191 Heerhugowaard
- Middenweg 450 Heerhugowaard
- Middenweg 474 Heerhugowaard
- Middenweg 588 Heerhugowaard
- Middenweg 588a Heerhugowaard
- Middenweg 590 Heerhugowaard
- Middenweg 592 Heerhugowaard
- Middenweg 569 Heerhugowaard

Artikel 6.18b Transformatie stedelijke functies naar wonen in Landelijk gebied

Voor deze locaties geldt dat bestaande bebouwing met een voormalige agrarische of detailhandel functie wordt herbestemd naar wonen. Dit past binnen artikel 6.18b, waarin is bepaald dat maximaal twee burgerwoningen per locatie toegestaan zijn, mits sprake is van rechtmatig aanwezige bebouwing voor een andere stedelijke functie. In alle gevallen wordt voldaan aan deze voorwaarde: de woningen zijn legaal gerealiseerd en reeds feitelijk in gebruik als burgerwoning, er is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Er is geen strijd met de provinciale belangen als het van wonen naar wonen gaat en de bebouwing reeds bestaand is. Voor het perceel aan de Rustenburgerweg geldt ook dat er maar één woning toegestaan zal zijn. Er wordt geen extra woning toegevoegd per locatie. Daarmee is voldaan aan de instructieregel voor transformatie naar wonen.

Betekenis voor het plan: Glastuinbouwconcentratiegebied

- Middenweg 569 Heerhugowaard

Artikel 6.47 Glastuinconcentratiegebied
Op grond van artikel 6.47 onder e is het niet toegestaan om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Er is in principe, gelet op de ligging in het glastuinconcentratiegebied, strijd met provinciale belangen. Echter, wanneer wordt gekeken naar de omgeving in samenhang met het feit dat het gelinkt was aan bedrijfsactiviteiten waar nu verschuivingen plaatsvinden (zie 1.2.10 Middenweg 569 Heerhugowaard voor de situatie), is het voor de gemeente plausibel en logisch dat men de agrarische woning naar een burgerwoning wil omzetten. Hierover is daarom afstemming gezocht met de provincie, die gelet op de situatie toestemming heeft gegeven. De provincie kan zich vinden in de analyse dat in dit specifieke geval een wijziging van het werkingsgebied van het glastuinbouwconcentratiegebied voor de woning passend is. De provincie acht het wel van belang dat deze wijziging uitsluitend geldt voor het perceelsdeel met de woning. Het achterliggende deel van het perceel – waar nog een kas aanwezig is – blijft onderdeel van het concentratiegebied en behoudt de bijbehorende bestemming en bescherming voor glastuinbouwontwikkeling. Hieraan wordt gelet op de herverkaveling aan voldaan.

2.3.3 Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028

De provincie Noord-Holland heeft de Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024–2028 vastgesteld als opvolger van de eerdere Woonagenda 2020–2025. De Actieagenda bevat vier actiethema's:

- Versnellen van de woningbouw
- Volkshuisvestingsprogramma's opstellen met concrete afspraken
- Stimuleren van innovatie en toekomstbestendig wonen en bouwen
- Monitoren en informeren.

Een van de beleidslijnen in actiethema 3 is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad als duurzame oplossing voor het woningtekort. Betekenis voor het plan Met onderhavige plan wordt géén nieuwe woningbouw gerealiseerd, maar bestaand gebruik wordt juridisch planologisch vastgelegd. Daarmee sluit het plan aan bij de lijn van de Actieagenda om via zorgvuldig gebruik van de bestaande voorraad een bijdrage te leveren aan de woningopgave. Dit geldt voor de locaties waar de bestemming wordt omgezet naar wonen, met name aan de Middenweg en voor de kavels in De Draai (verruiming van bebouwingspercentage voor passende woningtypes).

Betekenis voor het plan
Met onderhavige plan wordt géén nieuwe woningbouw gerealiseerd, maar bestaand gebruik wordt juridisch planologisch vastgelegd. Daarmee sluit het plan aan bij de lijn van de Actieagenda om via zorgvuldig gebruik van de bestaande voorraad een bijdrage te leveren aan de woningopgave. Dit geldt voor de locaties waar de bestemming wordt omgezet naar wonen, met name aan de Middenweg en voor de kavels in De Draai (verruiming van bebouwingspercentage voor passende woningtypes).

Zoals aangegeven, worden in dit Actualisatieplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is er daarmee geen strijdigheid met het beleid zoals dat is geformuleerd in de Omgevingsverordening NH2022 Daarnaast past het plan binnen de Woondeal Noord-Holland Noord 2.0, waarin op regionaal niveau afspraken zijn gemaakt over doelgroepen,

locaties en betaalbaarheid. Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal woonbeleid.

2.3.4 Conclusie

Er zijn op het gebied van provinciaal beleid geen belemmeringen voor dit plan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Strategie werklocaties Kop van Noord-Holland

De Strategie werklocaties is Kop van Noord-Holland is vastgesteld op 29 augustus 2022. De Provincie Noord-Holland heeft het proces begeleid, mede gefinancierd en formeel vastgesteld. Het Regionaal convenant werklocaties Kop van Noord-Holland uit 2016 was toe aan vervanging. De laatste behoefteramingen zoals begin 2021 vastgesteld door de provincie Noord-Holland laat zien dat de regio op totaalniveau over ruimer aanbod van werklocaties beschikt dan waar verwachte vraag naar is, ondanks veel dynamiek in 2021. De terreinen waar nog hectares uitgeefbaar zijn, sluiten kwalitatief niet altijd aan bij de vraag, tegelijkertijd zijn er delen van de regio waar weinig aanbod is maar wel (lokaal gebonden) uitbreidingsvraag. De regio wil deze vraag kunnen faciliteren, het liefst op de locatie waar een bedrijf nu gevestigd is. Ook is er aandacht voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande werklocaties. Dit betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt over de werklocaties in de regio.

Gemeenten willen streng zijn op kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, garageboxen en opslagunits op nieuwe werklocaties. Zo behoudt de regio ruimte op bedrijventerreinen voor bedrijven die zich moeilijk elders kunnen vestigen.

Kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, garageboxen en opslagunits voor particulieren kunnen - door de afwezigheid van milieuhinder en een beperkt aantal vervoersbewegingen per dag - ook op andere locaties in het bestaande stedelijke gebied mogelijk een plek vinden. Omdat het belangrijk is dat de regio één lijn hanteert om een ‘waterbedeffect’ te voorkomen worden nieuwe ontwikkelingen regionaal met elkaar besproken.

2.4.2 Convenant Werklocaties Regio Alkmaar

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo, Alkmaar en Dijk en Waard werken in regionaal verband samen onder de naam Regio Alkmaar. Hiervoor is in overleg met de provincie Noord-Holland en het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord een convenant opgesteld. Doel van dit convenant is vast te leggen hoe de regio gezamenlijk voorziet in het realiseren en behouden van toekomstbestendige werklocaties en op welke manier afstemming binnen en buiten de regio plaatsvindt. Het convenant geldt als de regionale afspraken voor bedrijventerreinen in de Regio Alkmaar. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten uit artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022.

Ruimte op bedrijventerreinen is schaars en waardevol en moet efficiënt worden benut. Op plekken met een lage ruimtelijke intensiteit wordt gestreefd naar intensivering. Uitgangspunt is altijd om eerst de bestaande voorraad optimaal te gebruiken (inbreiding), voordat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Dit sluit aan bij de werkwijze van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat deze bij voorkeur elders binnen bestaand stedelijk gebied worden gevestigd, zoals in het Stationsgebied van Dijk en Waard.

Toepassing De Vaandel Midden, De Vork, Zandhorst, Bedrijventerreinen in Langedijk
Voor de bedrijventerreinen De Vaandel Midden, De Vork, Bedrijventerreinen in Langedijk (waaronder Breekland I) en Zandhorst e.o. wordt uitvoering gegeven aan het convenant Werklocaties Regio Alkmaar en de Strategie Werklocaties Kop van Noord-Holland. Daarmee wordt regionaal één lijn gehanteerd: bedrijfsverzamelgebouwen worden in principe geweerd van bedrijventerreinen en gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (zoals het Stationsgebied). Dit plan sluit daarmee volledig aan bij de regionale afspraken.

Betekenis voor het plan
Er zijn op het gebied van regionaal beleid (zoals ook de regionale woningprogrammering en afspraken binnen de regio Alkmaar) geen belemmeringen voor het voorliggende plan. De locaties in dit TAM-omgevingsplan maken geen nieuwe woningbouw mogelijk en vallen grotendeels buiten de categorieën waarvoor regionale afstemming verplicht is.

Daarmee is het plan in overeenstemming met het regionale beleid.

2.4.3 Conclusie

Er worden geen regionale ruimtelijke opgaven of beleidsdoelstellingen geraakt, er bestaan op het gebied van regionaal beleid dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

2.5 Beleid van het Waterschap

2.5.1 Europees, Rijks en Provinciaal niveau

Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen zijn er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid
Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het NWP is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Provinciaal beleid
Op 31 januari 2022 heeft Provincie Noord-Holland het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (Regionaal Waterprogramma) vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen. Het Regionaal Waterprogramma is opgebouwd uit een drietal deelprogramma's. Voor de deelprogramma’s oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico’s is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna ook: HHNK) heeft samen met zijn partners zijn waterbeleid op lange termijn (Deltavisie 2012). De Deltavisie is vertaald in het Waterplan 2022-2027 (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het HHNK zijn koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werkt. Het HHNK bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Daarnaast beschikt het HHNK over een Waterschapsverordening die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. De Waterschapsverordening bevat de regels die het HHNK hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen binnen het beheergebied te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels.

Betekenis voor het plan
In of direct grenzend aan het plangebied bevinden zich geen primaire of regionale keringen.Daarom zijn geen effecten te verwachten op de waterkeringen. Omdat sprake is van het vastleggen van reeds verleende

omgevingsvergunningen, het in overeenstemming brengen met actuele situaties en het herstellen van een enkele omissies kan worden geconcludeerd dat er geen afvalwaterstromen bij komen. Wanneer enkel sprake is van wijzigingen in gebruikssituaties is ook geen sprake van een waterschapsbelang voor het HHNK.

2.5.2 Conclusie

Met onderhavige plan worden beleidsdoelstellingen op Europees, nationaal en provinciaal niveau geraakt, er zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Strategische omgevingsvisie Dijk en Waard

Een omgevingsvisie is een nieuw beleidsinstrument onder de Omgevingswet dat richting geeft aan de toekomst van de gemeente. Het geeft de strategische doelen voor de ‘fysieke leefomgeving’ weer. De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard (hierna ook: Omgevingsvisie) biedt een integraal perspectief op de opgaven waar de gemeente de komende jaren voor staat. Er zijn ruimtelijke keuzes gemaakt die in verband staan met alle ambities binnen de gemeente, waaronder sociale en economische, maar ook met opgaven zoals klimaat en energie. De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard is op 22 oktober 2024 vastgesteld. In de visie wordt onder andere ingegaan op de aspecten wonen, werken, mobiliteit en infrastructuur, energie, klimaat, natuur, recreatie en landelijk gebied.Dit staat verwoord in de volgende ambities:

Dit staat verwoord in de volgende ambities:

- Gezonde en gemengde woonomgevingen
- Aantrekkelijke en diverse werkplekken
- Verbinding met cultureel erfgoed, water en natuur
- Veilige en plezierige beloopbare buurten met snelle verbindingen naar de regioToekomstbestendig landelijk gebied.

Met het plan wordt met name invulling gegeven aan de aspecten recreatie en wonen. Er wordt aangesloten bij de in de Omgevingsvisie omschreven ambitie voor het toevoegen / behouden van woningen binnen bestaand Stedelijk gebied en Landelijk gebied.

Betekenis voor het plan
Met het voorliggende plan wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de opgaven en ambities uit de Omgevingsvisie. Het plan sluit aan op de ambitie uit de omgevingsvisie om zorgvuldig om te gaan met bestaande bebouwing in bestaand stedelijk en landelijk gebied.

***Specifiek Oosttangen*t**
Het plan sluit aan bij het aspect recreatie, doordat er grond wordt toegevoegd voor het recreëren in het Geestmerambacht.

Het plan is in lijn met de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard en is passend binnen de visie van de gemeente.

2.6.2 Woonvisie Dijk en Waard 2024-2029

De gemeente Dijk en Waard heeft op 22 oktober 2024 de Woonvisie 2024-2029 vastgesteld. Deze volgde de woonvisies op van de voormalige gemeenten Langedijk (2014) en Heerhugowaard (2018). De nieuwe woonvisie gaat door op de ingeslagen weg van het Coalitieakkoord 'Thuis in Dijk en Waard' 2023-2026, en sluit aan op de Woondeal die in 2023 door het college is ondertekend. Mede op basis van de uitkomsten van een woningmarktanalyse en de woonzorgvisie zijn de gemeentelijke ambities nader ingevuld en is een uitvoeringsprogramma opgesteld. De woonvisie beschrijft de volgende opgaven en ambities:

- Voldoende passende woningen voor onze inwoners en vestigers;

- Zo lang mogelijk wonen in de eigen leefomgeving.
- Verbetering positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt;
- Gevarieerde buurten met voldoende veer- en draagkracht.

Hiervoor gaat de gemeente onder andere het volgende doen:

- 10.000 woningen bouwen in de periode 2022-2032;
- 30% van de nieuwe woningen realiseren in de sociale huur;
- Een regeling voor Startersleningen invoeren;
- Inzetten op doorstroming;
- Inzetten op efficiënter gebruik van de woningvoorraad: woningsplitsing en woningdelen;Gebiedsgerichte woningbouwprogramma's opstellen.

Betekenis voor het plan
Met het voorliggende plan wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de opgaven en ambities uit de woonvisie. Er wordt ingezet op efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

Specifiek Kavels de Draai
We sturen op de toevoeging van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad. Hiermee creëren we passende woonruimte voor ouderen waarin zij zo lang mogelijk prettig, veilig en verantwoord zelfstandig thuis kunnen wonen tegen lagere WMO- en zorgkosten. In de Woonzorgvisie is opgenomen dat we streven naar het toevoegen van 1.000 tot 1.500 geclusterde woningen voor ouderen tot 2030, als onderdeel van het woningbouwprogramma. We vragen ontwikkelende partijen aan deze ambitie een bijdrage te leveren. Als gemeente willen we stimuleren dat ouderen die wonen in een ongeschikte woning verhuizen naar een geschiktere woning. Op die manier besparen we kosten voor woningaanpassingen én zorgen we ervoor dat er woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Doorstroom naar (geclusterde) levensloopbestendige woningen kan bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en aan hoge kosten voor woningaanpassing. Als gemeente willen we ouderen niet alleen stimuleren na te denken over hoe ze willen wonen als ze ouder zijn, maar ook ondersteunen in dit proces. Om tegemoet de komen aan de uiteenlopende wensen van ouderen bieden we ruimte aan uiteenlopende woonconcepten.

2.6.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

De gemeentelijke welstandsregels zoals deze golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijven van toepassing onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente Dijk en Waard heeft vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet redelijke eisen van welstand uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en had daarmee beleidsregels voor de beoordeling van bouwwerken. Op grond van de Bruidsschat (artikelen 22.7 en 22.29 van de Bruidsschat) en de Omgevingswet (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 4.19 Omgevingswet) behouden de welstandstoets en welstandnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet hun rechtskracht. Dit betekent dat deze beleidsregels volgens het overgangsrecht van toepassing blijven na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Betekenis voor het plan
Gelet op de aard omvang en impact van het Actualisatieplan is geen nadere onderbouwing nodig. In de gewenste situatie wijzigt er, vanuit fysiek oogpunt, vooralsnog niets ten opzichte van de huidige situatie. De huidige vorm en omvang van de bestaande bebouwing blijft behouden. Er is geen sprake is van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Voor de percelen waar het plan woningen en andere bouwwerken betreft, is bij de bouwvergunning al aan de welstandsregels getoetst. Het plan voldoet daarmee op basis van het overgangsrecht aan het gemeentelijk beleidsstuk.

2.6.4 Lintenvisie

In de Lintenvisie vastgesteld op 15 december 2023 (opnieuw vastgesteld ter vervanging van de visie ‘Samen werken

aan de Linten’ van de voormalig gemeente Heerhugowaard vastgesteld op 23 januari 2018) staat beschreven dat vandaag de dag de oorspronkelijke linten nog zeer herkenbaar aanwezig zijn, ondanks harde groei. Aantrekkelijke lange lijnen onderscheiden zich ten opzichte van de woongebieden die er omheen zijn gebouwd. Kenmerkend zijn onder meer de historische wegprofielen, veelal in combinatie met bomenrijen, de aanwezigheid van stolpboerderijen en de bijbehorende ruime groene erven met erfbeplantingen en open zichtlijnen. Kwaliteiten die zorgen voor bijzondere beleving, middenin, of direct grenzend aan het dichtbebouwde woongebied, dat maakt de linten van grote waarde.

De centrale doelstelling van de visie is tweeledig:

- Behoud en versterking van de lintstructuren als zelfstandige landschappelijke eenheden. Dat betekent: zeer zorgvuldig omgaan met de kernwaarden die bepalend zijn voor het karakter van de linten.
- Ruimte voor initiatief. Om kwaliteit in de linten naar de toekomst toe te kunnen behouden is vitaliteit ook van belang, dit om verval te voorkomen. Om hierin bij te dragen wordt er ruimte gegeven voor initiatieven om door middel van kleinschalige transformatie (rood-voor-rood) gericht op woningbouw en/ of kleinschalige bedrijvigheid tot passende ontwikkelingen binnen de bestaande structuur te komen.In de Lintenvisie worden vier verschillende typen lintstructuren onderscheiden. Half open lint, gesloten lint, dijk lint en asymmetrisch lint.

In de Lintenvisie worden vier verschillende typen lintstructuren onderscheiden. Half open lint, gesloten lint, dijk lint en asymmetrisch lint. De locaties aan de Middenweg vallen onder een half open lint en gesloten lint.De locaties aan de Middenweg vallen onder een half open lint en gesloten lint.

Voor de locatie Middenweg 588,588a,590 en 592 geldt dat er sprake is van gesloten lint, kenmerkend is het historische karakter met relatief veel onbebouwde ruimte.

Middenweg 450 en 474 liggen in het half open lint. Kenmerkend is het historische karakter met relatief veel onbebouwde ruimte. De bebouwing staat veelal schouder aan schouder en is in de loop van de tijd dichter naar de weg gekomen.

Betekenis voor het plan
Het voorliggende Actualisatieplan is niet in strijd met de Lintenvisie. Het plan maakt geen nieuwe bebouwing of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar vertaalt reeds verleende omgevingsvergunningen en feitelijk bestaande situaties planologisch-juridisch.

Hierbij wordt zorgvuldig omgegaan met de kernwaarden uit de Lintenvisie, zoals de open zichtlijnen, groene erven, erfbeplanting en het historische bebouwingspatroon. Door het planologisch vastleggen van deze bestaande situaties wordt de lintstructuur juridisch geborgd zonder aantasting van het karakteristieke landschap.

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect linten geen belemmering vormt voor het onderhavige TAM-omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform artikel 4.2 van de Omgevingswet.

2.6.5 Woonzorgvisie en- analyse Dijk en Waard

De gemeente Dijk en Waard heeft op 10 oktober 2023 de woonzorgvisie alsmede de woonzorg-analyse vastgesteld. De woonzorgvisie bouwt deels voort op beleid dat er al ligt. De visie is een uitwerking van de Omgevingsvisie, de visie Sociaal Domein en het Integraal beleidskader sociaal domein. In 2022 is een woonzorganalyse uitgevoerd die inzicht geeft in de verwachte huis-vestingsopgave voor (kwetsbare) ouderen, mensen met psychosociale problematiek (GGZ), mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorgvoorzieningen. Het onderzoek laat zien dat de huidige woningvoorraad niet volstaat om al deze groepen langer en weer zelfstandig te laten wonen. Er zijn wel verschillen binnen de gemeente. Voormalig Langedijk wordt gekenmerkt door kleinere dorpen waar de bevolking al wat ouder is. In Heerhugowaard zien we de komende jaren juist een omslag van een gezinsgemeente naar een gemeente met meer ouderen. Daar ligt dus een flinke (ver)nieuwbouw-opgave waarbij woningen geschikt moeten worden gemaakt, en geclusterde woningen moeten worden gerealiseerd waarin mensen zelfstandig kunnen wonen met enige vorm van ondersteuning. De woonomgeving zal moeten worden

aangepast, evenals de manier waarop we zorg en ondersteuning leveren.

In de visie richt de gemeente zich op vijf thema's;

- Passend wonen voor alle ouderen;
- Passend wonen voor andere groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag;
- Versterken van de sociale basis voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van zorg;
- Een geschikte woonomgeving waar mensen omkijken naar elkaar;
- Samenwerking wonen, zorg en welzijn.

Betekenis voor het plan, Kavels de Draai
In De Draai stimuleert de gemeente de bouw van levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben een bredere beukmaat dan reguliere woningen, zodat op de begane grond naast de woonkamer met keuken ook ruimte is voor een slaapkamer en badkamer. Om dit te kunnen realiseren op bouwveld Zomertalingstraat wordt het bebouwingspercentage verhoogd. De doorstroom naar (geclusterde) levensloopbestendige draagt bij aan het thema passend wonen voor alle ouderen en een geschikte woonomgeving

2.6.7 Conclusie

Op basis van bovenstaande onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

3 Aspecten fysieke leefomgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de locaties van het plan waar nodig getoetst aan verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Bij locaties waarbij voor vaststelling van onderhavig plan sprake is van en omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan/buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Middenweg 450) geldt dat relevante milieuaspecten al door het bevoegd gezag afgewogen zijn bij het verlenen van de vergunning. De vergunning en daarmee de woonbestemming worden alleen nog formeel vastgelegd in het omgevingsplan van Dijk en Waard.

De genoemde aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. Alleen de onderdelen die van toepassing (kunnen) zijn op de planlocatie ten aanzien van dit onderhavige TAM-omgevingsplan worden behandeld. Daarbij geldt dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt; het betreft harmonisatie en met name herstel van bestaande situaties.

3.2 Cultureel erfgoed, archeologie, landschap en stedenbouw

Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale smonumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt onder de Omgevingswet geregeld in het Bal, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. De Omgevingswet definieert in bijlage A (begrippen) cultureel erfgoed als volgt:‘monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.’

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van deMonumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied 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 eenanalyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten.

Gemeenten moeten in ieder geval in de toelichting van het plan aangeven hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden van gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap. Een deel van de planlocatie ligt binnen het historische lint van de Middenweg. Voor deze locaties geldt de gemeentelijke Lintenvisie Dijk en Waard (vastgesteld 15 december 2023), als kader voor behoud en versterking van de lintstructuren. Zie paragraaf 2.6 Gemeentelijk beleid.

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie’ (zie paragraaf 1.4 Geldend omgevingsplan) worden ongewijzigd voortgezet en zijn reeds opgenomen in het Omgevingsplan Dijk en Waard.

Betekenis voor het plan, Spoorstraat, Oosttangent, Klaas Pluisterhof, Celsiusstraat
Door het ongewijzigd overnemen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 4 en respectievelijk Waarde-Archeologie 5 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, worden de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden juridisch geborgd.

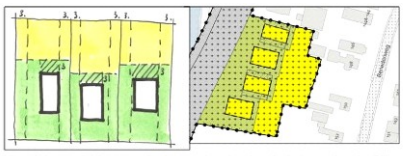
Betekenis Rustenburgerweg, Middenweg, Kavels de Draai, Gedempte Veert
Door het ongewijzigd overnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, worden de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden juridisch geborgd.

Specifiek Gedempte Veert Westrand
Voor het plan de Westrand is het Beeldkwaliteitsplan - Westrand Sint Pancras vastgesteld d.d. december 2018. De Westrand vormt een nieuwe voorkant aan het Vroonermeer en een schakel tussen de historische dorpskern en de nieuwbouw Vroonermeer Noord. In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. De stedenbouwkundige sfeer die wordt meegegeven aan het plan Westrand is "wonen aan een dorpslint". De Westrand is een nieuw lint met een herkenbare identiteit die aansluit bij het afwisselende, dorpse karakter van het lint, parallel

aan de Benedenweg van Sint Pancras. De sfeer van het gebied wordt bereikt door een mix van verschillende typen bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden gebouwd. De bestaande kavelbreedtes bepalen de breedte en het type bouwvlak per kavel. Dit leidt tot een gewenste dorpse diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingsstructuur.

Kenmerkend voor deze dorpse bebouwing is de herkenbaarheid van de individuele woning. Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen. Daarom is er geen bebouwing mogelijk rondom de woning. Er is hiervoor gekozen om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand tussen de verschillende hoofdgebouwen (woningen) blijft bestaan. Om zo de individuele bebouwing als zelfstandige objecten te versterken, herkenbaar te houden en zodat ze niet aan elkaar worden gebouwd. Daarnaast vormt deze openheid tussen de hoofdvolumes een 'knipoog' naar de oorspronkelijke wikken (wateren) die tussen de kavels waren gesitueerd. De juridische waarborg is geland in de eerdergenoemde regeling, opgenomen in de tuinbestemming.

Bovenstaande stedenbouwkundige opzet en de juridisch ruimtelijke vertaling daarvan is bij de totstandkoming van zowel het Beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan altijd uitgangspunt geweest. In de toelichting bij het bestemmingsplan is daarom ook een motivering opgenomen, zodat kenbaar is welke argumenten ten grondslag liggen aan het niet toestaan van het vergunningvrije bouwen rondom hoofdgebouwen. Met grondeigenaren langs de Benedenweg en de degene die verenigd zijn in de coöperatie Gedempte Veert is altijd transparant gecommuniceerd over de bebouwingsmogelijkheden op de individuele percelen. Ook op ingekomen zienswijzen op dit punt is consequent geantwoord dat het vergunningvrije bouwen vanwege de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke kwaliteit langs de Gedempte Veert is uitgesloten.



Uitsnede bron toelichting voormalige bestemmingsplan als onderdeel omgevingsplan Dijk en Waard; verbeelding

Hoewel met de kennis van destijds een juridisch correcte regel opgenomen was om het vergunningvrije bouwen rondom hoofdgebouwen langs de Gedempte Veert niet toe te staan blijkt door ontwikkelingen in de jurisprudentie dat de regeling in de bestemming Tuin van het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras juridisch niet meer volstaat. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (Afdeling) is in juli 2024 uitspraak gedaan dat een verwijzing naar “achtererfgebied” niet volstaat. Hiermee komt de Afdeling terug op eerdere uitspraken. De grondslag voor het uitsluiten van het vergunningvrije bouwen ligt in het begrip “erf”. De Afdeling heeft in mei 2025 een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat “erf” onder de Omgevingswet gelijk staat aan “gebouwerf”.

Conclusie
Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor dit onderdeel sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Welstand

De gemeentelijke welstandsregels zoals deze golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijven van toepassing onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente Dijk en Waard heeft vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet redelijke eisen van welstand uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022. Deze beleidsregels zijn conform het overgangsrecht nog steeds van toepassing voor de beoordeling van bouwwerken onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Zie ook paragraaf 2.6.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard.

Betekenis voor het plan, alle locaties
Er is geen sprake van een gebiedsontwikkeling, of een ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover het onderhavige plan percelen met bouwwerken betreft, is bij de omgevingsvergunning aan de welstandsregels getoetst. Het plan is dan ook niet in strijd me dit aspect van de fysieke leefomgeving.

Er is gelet op bovenstaande voor dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4 Mer-beoordeling

In een mer-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een plan of project mogelijk aanzienlijke milieueffecten heeft. De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Betekenis voor het plan
Het onderhavige TAM-omgevingsplan valt niet onder de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een plan-m.e.r.-plicht of plan-m.e.r.-beoordeling geldt. Het onderhavige plan betreft een Actualisatieplan voor het vastleggen van reeds verleende omgevingsvergunningen, het in overeenstemming brengen met actuele situaties en het herstellen van een enkele omissie in het omgevingsplan.

Het plan heeft geen significante gevolgen voor het milieu, er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage, of plan-m.e.r.-beoordeling.

Er is gelet op bovenstaande voor dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.5 Gezondheid

Conform artikel 1.3, eerste lid sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving hangen nauw met elkaar samen. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben betrekking op aspecten zoals geluid en bodem. Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen afzonderlijk behandeld voor zover deze relevant zijn voor de verschillende locaties.

3.6 Milieuzonering

Onder de Omgevingswet worden aspecten zoals geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit (gebruiksruimte) is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypes:

- Industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert
- Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
- Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

De toegestane gebruiksruimte wordt bepaald door de afstand en de ligging van de te beschermen gebouwen: in een gemengd gebied of in een rustige woonwijk. Hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen en locaties, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is een verschil met de ‘statische’ afstandsnormen uit de oude handreiking. Naast de toegekende gebruiksruimten in het omgevingsplan gelden ook de standaard waarden en regels voor geluid op basis

van de instructieregels uit het Bkl. Voor de locaties in het onderhavige plan is geen sprake van het toevoegen van een bedrijfsactiviteit, er is wel sprake van het toevoegen van een gevoelige functie daar wordt herbestemd naar ‘Wonen’. Dit kan die mogelijk belemmerend kan werken voor milieubelastende activiteiten c.q. bedrijvigheid in de directe omgeving daarvan.

Betekenis voor het plan
Voor de Middenweg 588 – 592 is er akoestisch onderzoek verricht. Zie voor de onderbouwing paragraaf 3.7 Geluid door milieubelastende activiteiten en geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen De betreffende woningen zijn gesitueerd als lintbebouwing aan een drukke doorgaande weg, met enkele bedrijven in de nabijheid en omgeven door agrarisch gebied. De locaties aan de Middenweg worden daarom getypeerd als gemengd gebied. Bij de Middenweg 450 is het milieuaspect geluid onderzocht bij het verlenen van de vergunning afwijken bestemmingsplan. Bij de Spoorstraat was al sprake van een woonbestemming waarbij geen gebruik is gemaakt van de nadien geldende bedrijfsbestemming. Voor de Rustenburgerweg geldt dat hier reeds sprake was van een gevoelige functie (bedrijfswoning). Een bedrijfswoning wordt uitgesloten ten opzichte van eigen bedrijfsactiviteiten, maar voor de omgeving als burgerwoning beoordeeld.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het Actualisatieplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

3.7 Geluid door milieubelastende activiteiten en geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan. Het begrip milieubelastende activiteit (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: ‘activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit.’ Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (m.u.v. ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip, ook vallen niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

De ontwikkelingen uit het onderliggende plan zelf betreffen geen milieubelastende activiteiten. Omgekeerd is zoals ook uit de vorige paragraaf volgt, voor sommige locaties wel sprake van het toevoegen van een gevoelige functie, die mogelijk belemmerend kan werken voor milieubelastende activiteiten c.q. bedrijvigheid in de directe omgeving daarvan. Hiervoor dient dan ook getoetst te worden het aan geluid vanwege omliggende bedrijven. Daarbij is sprake van geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen. Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Bkl instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1, Bkl, een (deel van een) gebouw met een woonfunctie.

Onder de omgevingswet is in relatie tot (spoor)wegen en industrieterreinen sprake van geluid-productieplafonds (GPP), basisgeluidemmissie (BGE) en aandachtsgebieden.

Geluidproductieplafond (GPP)
Voor geluid vanwege rijkswegen, provinciale wegen, (hoofd)spoorwegen en industrieterreinen geldt een systeem dat gebaseerd is geluidproductieplafonds. Een geluidproductieplafond is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid vanwege de betreffende bron op een bepaald punt nabij deze geluidbron (bijvoorbeeld een rijksweg). De rijksoverheid is verplicht de GPP's van rijkswegen en hoofdspoorwegen te bewaken en te monitoren en neemt maatregelen om een overschrijding van een GPP te voorkomen. Voor provinciale (spoor)wegen en industrieterreinen van provinciaal belang is de provincie verantwoordelijk en voor gemeentelijke industrieterreinen de gemeente. De gegevens over de waarde van het GGP’s, de ligging van een geluidreferentiepunt en het ge-luidaandachtsgebied zijn opgenomen in het geluidregister (artikel 11.52, Bkl). De waarden van de GPP’s en de ligging van de geluidaandachtsgebieden, zijn een gegeven.

Basisgeluidemissie (BGE)
De basisgeluidemissie is het referentieniveau van het geluid van gemeentewegen, water-schapswegen en lokale spoorwegen. Wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal zijn relevant voor het bepalen van de basisgeluidemissie. De gemeente bewaakt de toename van geluid ten opzichte van de vastgestelde basisgeluidemissie. De bge wordt vastgelegd in het geluidregister en vijfjaarlijks gemonitord. Bij een toename van 1,5dB of meer ten opzichte van de bge worden maatregelen overwogen. De monitoringsverplichting over de bge lopen synchroon met de bestaande vijfjaarlijkse verplichting vanuit de EU-richtlijn omgevingslawaai. De verplichtingen van de monitoring van geluid worden geïntegreerd met de uitvoering van de Europese richtlijn. In het actieplan geluid zal ingegaan worden op de afweging (artikel 3.26 Bkl) of maatregelen moeten worden genomen en de verplichting tot naleving van de binnenwaarde (artikel 3.49, eerste lid, onder c, Bkl). De basisgeluidemissie of het actieplan geluid maakt geen deel uit van het omgevingsplan.

De regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelden alleen voor geluidgevoelige gebouwen die binnen een geluidaandachtsgebied liggen en voor bronnen met een geluidaandachtsgebied.

Geluidaandachtsgebied
Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. Hierbij is in tegenstelling tot het begrip geluidszone de reikwijdte van een geluidaandachtsgebied afhankelijk van de geluidsemissie van de bron en niet van het aantal rijstroken, zoals onder de Wet geluidhinder het geval was. Zo krijgen alle wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen of meer los van de snelheid ook een geluidaandachtsgebied. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld. De standaardwaarde staat gelijk aan voldoende kwaliteit voor een gezonde leefomgeving.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidbron met een geluidsaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Dat is in het onderhavige plan voor de locties die een woonbestemming krijgen van toepassing.

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor g eluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl). Indien uit onderzoek volgt dat de standaardwaarde wordt overschreden bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dan wordt het gezamenlijke geluid op de gevel vastgelegd in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit. Het gecumuleerd geluid op de gevel wordt beoordeeld als het geluid van een geluidbronsoort op de gevel hoger is dan de standaardwaarde en toeneemt ten opzichte van het geluid in de bestaande situatie. De beoordeling van het gecumuleerd geluid vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan in de volgende situaties:

- Wijzigen/toelaten van een weg, spoorweg of industrieterrein met GP (artikel 3.38 Bkl);
- Verhoging GPP (geen wijziging) van weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.38 Bkl);
- Het wijzigen of toelaten van een weg of lokale spoorweg zonder GPP (artikel 5.78 Bkl);
- Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een industrieterrein met GPP, een weg of een spoorweg (artikel 5.78ac Bkl).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied wordt de geluidwaarde op het gebouw berekend en beoordeeld. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Er wordt hierbij geen onderscheid meer gemaakt tussen binnen- of buiten stedelijk gebied. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden. Zo kan een bepaalde locatie een hogere geluidbelasting hebben dan de standaardwaarde terwijl andere factoren voor die locatie juist heel gunstig zijn. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om deze factoren mee te laten wegen. In het gebied waar niet meer wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar waar de geluidbelasting nog juist binnen de grenswaarde is, kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting worden toegelaten. Een grenswaarde is een harde grens, waarvan alleen bij uitzondering en alleen in aangegeven gevallen (zoals bij zwaarwegende belangen) kan worden afgeweken (artikel

5.78u, lid 1a Bkl). Bijvoorbeeld wanneer er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting bij ruimtelijke plannen.

Bruidsschat
Gedurende de periode dat er nog geen nieuwe regels voor geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen in het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, beschrijft de Bruidsschat hoe het aandachtsgebied van een (spoor)weg moet worden bepaald (art. 22.273 bruidsschat). Daarmee gelden vaste afstanden voor de aandachtsgebieden: voor een of twee stroken 200 meter, drie of meer stroken 350 meter. Op basis hiervan dient akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd, tenzij aannemelijk is dat over de verkeersintensiteit minder dan 1.000 voertuigen per etmaal zal bedragen. Dat is in dit onderhavige plan voor de Middenweg niet het geval.

Betekenis voor het plan
Enkele locaties zijn gelegen aan de gemeentelijke Middenweg, er is geen sprake van een provinciale weg. Het regime volgens de Wet Geluidhinder als gevolg van het niet aanwezig zijn van geluidsproductieplafonds (GPP) is dan ook niet van toepassing. Akoestisch onderzoek kan worden uitgevoerd voor de locaties waar sprake is van woningen gelegen binnen het aandachtgebied van wegen en daar waar bedrijven op korte afstand gelegen zijn.

Bij Middenweg 450 is het aspect geluid reeds afgewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de gebruikswijziging. Voor de Rustenburgerweg geldt dat hier reeds sprake was van een gevoelige functie (bedrijfswoning). Er is sprake van een bestaande situatie, onder een bedrijfswoning gelden de regels al. Voor Middenweg 474 wordt bij de conclusie akoestisch onderzoek aangesloten. Met het omzetten naar wonen veranderd het woon- en leefklimaat ter plaatse immers niet. Mocht het zo zijn dat er in de toekomst veranderingen aan de woning plaats zullen vinden dan gelden de in de planregels opgenomen beoordelingsregels voor geluid. Dit ter waarborging van een toekomstbestendig goed woon- en leefklimaat.

Voor Middenweg 588–592 is akoestisch onderzoek uitgezet (Bijlage 2 Akoestisch onderzoek M+P raadgevende ingenieurs BV 7 juli 2025 2).

Akoestisch onderzoek
Bedrijvigheid
Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai. En naar het geluid vanwege de omliggende bedrijven en of deze omliggende bedrijven niet onredelijk worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.



figuur 3 Situering Stammis t.o.v. her te bestemmen woningen

Uit het onderzoek volgt uit de paragraaf bedrijvigheid dat alleen woning Middenweg 592 binnen de richtafstand voor geluid een bedrijf (Stammis BV) ligt.

tabel III Afstand tussen Stammis en de her te bestemmen woningen (afstanden bij benadering)

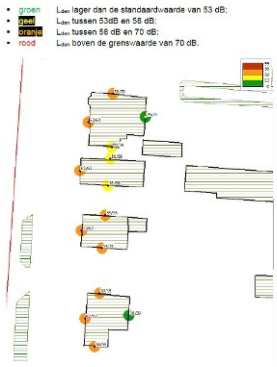
Nr.	Perceel	Afstand van perceel Stammis tot	
		Gevel woning	Grens perceel
1	Middenweg 588	52 m	43 m
2	Middenweg 588a	39 m	33 m
3	Middenweg 590	31 m	27 m
4	Middenweg 592	27 m	22 m
5	Middenweg 573 (bestaande burgerwoning)	2,5 m	0 m

Naast Stammis is een bestaande burgerwoning aanwezig, waarvan de gevel op 2,5 m afstand ligt van het perceel van Stammis. Stammis heeft geen maatwerkvoorschriften. Hiermee zijn de standaardwaarden uit het Omgevingsplan van

toepassing, die overeenkomen met de richtwaarden bij woningen in een gemengd gebied. Indien deze worden toegepast op de direct naast de inrichting gelegen bestaande burgerwoning, wordt ook bij de her te bestemmen woningen aan de standaardvoorwaarden uit het omgevingsplan voldaan. Indien zich een ander bedrijf vestigt op dit perceel, mag dit maximaal milieucategorie 2 hebben. Dit vormt geen knelpunt voor de herbestemming van de betreffende woningen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat de planologisch maximale bedrijfssituatie op het perceel Middenweg 571 geen knelpunt vormt voor de herbestemming van de vier betreffende woningen. De brongegevens van Stammis zijn opgenomen in bijlage B. De rekenresultaten zijn in bijlage C opgenomen in het onderzoek dat is bijgevoegd an onderhavig plan (Bijlage 2 Akoestisch onderzoek M+P raadgevende ingenieurs BV 7 juli 2025 2).

Wegverkeerslawaai
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de woningen aan de Middenweg 588 – 592 omdat die zijn gelegen binnen het aandachtgebied van wegen. Uit de berekeningen blijkt dat het geluid afkomstig van de gemeentewegen hoogstens 63 dB bedraagt. Dit betekent dat de standaardwaarde met 10 dB wordt overschreden. Daarentegen wordt de grenswaarde niet overschreden.



figuur 4 Resulterende geluidsdruk op de huizen afkomstig van wegverkeer

Vanwege de overschrijding van de standaardwaarde, zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht:

- De mogelijkheid bestaat om het asfalt te vervangen door stiller asfalt. Gezien het beperkte aantal woningen wordt deze maatregel als niet doelmatig gezien.
- De maximumsnelheid op de gemeenteweg zou verlaagd kunnen worden. Deze maatregel is echter niet haalbaar omdat de Middenweg gecategoriseerd is als een gebiedsontsluitingsweg 50km/u vanwege de functie van de weg, namelijk het verkeer laten stromen en een gebied ontsluiten. Naast dat het verlagen van de maximum toegestane snelheid niet past in het wegencategoriseringsplan, komt de omgeving en het wegprofiel niet overeen met de kenmerken die een 30 km/u weg heeft.
- Een derde optie is een overdrachtsmaatregel: een dergelijke maatregel (scherm/wal/afschermende bebouwing), gezien de afstand tussen weg en woningen is dat echter niet mogelijk.
- Dan is er de optie voor een gevelmaatregel, dit kan nader worden onderzocht, hier is gelet op de aard van het plan niet voor gekozen, de daadwerkelijke functie van de woningen zal niet wijzigen.

Geconcludeerd wordt dat zich geen maatregelen aandienen die financieel doelmatig zijn of waartegen geen overwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard. Gelet op het historische gebruik van de woningen en het feit dat er door de bestemmingswijziging geen veranderingen gaan plaatsvinden in het leefklimaat hoeven niet per definitie geluidwerende maatregelen te worden genomen. Door de bestemmingswijziging zal immers geen verandering plaatsvinden in het leefklimaat, het gaat om een herbestemming zonder dat de bestaande situatie wijzigt. Indien in de toekomst sprake is van fysieke ingrepen (sloop/verbouw/nieuwbouw) zal onderzoek alsnog noodzakelijk zijn.

Als het geluid van een geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening te worden gehouden met lokale specifieke omstandigheden en de cumulatie van het geluid (artikel 5.78ac Bkl). Verdergaand onderzoek naar binnenniveau/geluidswering is niet nodig omdat dit niet in het Bkl wordt vereist en dit ook niet uit gemeentelijk beleid volgt.

Beleidsregels
De gemeente Dijk en Waard heeft (nog) geen beleidsregels vastgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen voor het toestaan van geluid onder de Omgevingswet. Hoewel geluidbeleid dat door een gemeente is vastgesteld om te hanteren onder de Wet geluidhinder (vóór 1januari 2024) niet zonder meer de beleidsregels weergeeft die een gemeente wil hanteren onder de Omgevingswet, geeft het 'oude' geluidbeleid Wet geluidhinder wel een indicatie van de voorwaarden die kunnen worden gesteld. Het beleid is om alle woningen minimaal één 'rustige recreatieve buitenruimte' te geven, met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB. Hieraan wordt voldaan. Dit in combinatie genomen met de aard van het onderhavige plan, namelijk het actualiseren van de huidige en reeds feitelijke situatie volgt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Cumulatie en gezamenlijk geluid
Aangezien het bedrijf Stammis gedurende de dagperiode 36 dB en 38 dB produceert op respectievelijk 2 en 5 meter, heeft het geen effect op het gecumuleerde geluid. Daardoor is het gecumuleerd geluid en het gezamenlijk gelijk aan het geluid van het wegverkeer.

3.7.1 Conclusie

Het aspect geluid vormt gelet op bovenstaande onderbouwing geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het TAM -omgevingsplan. Omliggende bedrijven worden niet gehinderd in de bedrijfsvoering door de herbestemming naar 'Wonen'. Er is sprake van minimaal een rustige buitenruimte bij de woningen zelf, hierdoor kan worden gesteld dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Mocht het zo zijn dat er in de toekomst veranderingen aan de woning plaats zullen vinden dan gelden er beoordelingsregels voor geluid ter waarborging van een toekomstbestendig goed woon- en leefklimaat.

Er is gelet op bovenstaande voor dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.8 Geur

Zoals ook uit paragraaf 3.6 Milieuzonering volgt dient de gemeente in het omgevingsplan rekening te houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Bkl.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Betekenis voor het plan
De woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten. Voor de locatie Middenweg 474 geldt dat er een geur veroorzakend bedrijf (restaurant) binnen 50 meter van de locatie is. Nu dit restaurant aan de overzijde van de Middenweg ligt, is aannemelijk dat de afstand, de ligging en de aard van de bedrijfsvoering geen significante geurhinder veroorzaken die nader onderzoek vereist.

Voor de overige locaties in het plangebied zijn geen geur veroorzakende bedrijven in de directe nabijheid aanwezig, waardoor nader onderzoek niet aan de orde is.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geur.

3.9 Trillingen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. Paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat gaat over trillingen. In artikel 22.88 Bruidsschat zijn waarden voor continue trillingen opgenomen.

Betekenis voor het plan
Het plangebied ligt niet op korte afstand van het spoortraject. Het is voldoende aannemelijk dat ter plaatse van de woningen geen sprake zal zijn van trillinghinder. Er wordt daarom geen hinder van trillingen verwacht, het aspect kan verder buiten betekenis worden gelaten.

3.10 Lichthinder

Het thema lichthinder staat in de Bruidsschat en het Bal. Het gaat onder andere over onderwerpen als (licht)reclame, kassen, lichtmasten bij sportvelden, zonlicht en schaduw bij nieuwe bebouwing, slagschaduw van windturbines. Lichthinder is een thema dat de gemeente afweegt. Het Bkl bevat geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal. In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Voor lichthinder bij sportvelden bevat de Bruidsschat specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het Bal. De Bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels landen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Deze regels kan de gemeente in het omgevingsplan aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden.

Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. Binnen het plangebied wordt geen openbare verlichting toegepast.

Betekenis voor het plan
Het aspect lichthinder is niet van toepassing voor de locaties uit het plan. Er is bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake van de invloed van kunstlicht afkomstig uit kassen, voor de Rustenburgerweg geldt dat de kassen reeds verwijderd zijn. Voor het herbestemmen naar wonen aan de Spoorstraat, Middenweg, is geen sprake van hoogbouw. Ook is er geen sprake van de realisatie of invloed van sportvelden. Er wordt bij de Oosttangent herbestemd vanuit een sportbestemming naar een recreatiebestemming. Indien er bij de sportbestemming lichtmasten zouden komen, wordt er op het niveau van de aanvraag vergunning getoetst. Dit staat de uitvoering van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

Er is een algemene richtlijn betreffende lichthinder, van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. Deze richtlijn zou gehanteerd kunnen worden bij de toetsing van een vergunningsaanvraag.

Het aspect lichthinder staat het TAM-omgevingsplan niet in de weg. Er wordt geen lichthinder verwacht. Er is gelet op bovenstaande voor dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.11 Luchtkwaliteit

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Er is geen gemeentelijk beleid beschikbaar voor het aspect luchtkwaliteit. Zolang dit het geval is wordt getoetst aan rijksregelgeving. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Betekenis voor het plan
De ontwikkeling valt gelet op de omvang en aard (Actualisatieplan) in de categorie: het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een ‘check je plek’ van Atlas leefomgeving volgt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is en wordt voldaan aan de omgevingswaarden. Er is gelet hierop voor dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.12 Windhinder

De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen kan de gemeente het aspect windhinder (en windgevaar) betrekken. Windhinder treedt met name op rond hoogbouw, waarbij sprake is van verhoogde windsnelheden.

Betekenis voor het plan
Het aspect windhinder is niet van toepassing voor de locaties, omdat er geen sprake is van hoogbouw. Er wordt geen windhinder verwacht, het aspect kan buiten betekenis worden gelaten.

3.13 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in de paragraaf Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5) van het Bkl. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

In paragraaf 2.2.2 is al aangegeven dat er voor sommige locaties (Middenweg 588–592) sprake is van relevantie van de instructieregels over bodemkwaliteit. Hier is dan ook verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bovengrond op het noordwestelijk deel van deze onderzoekslocatie is beoordeeld als kwaliteitsklasse industrie. De bovengrond op het overig deel van het perceel en de ondergrond over de gehele onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in Bijlage IIA van het Bal. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico’s voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname. Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van debodemkwaliteit.

Betekenis voor het plan

Dit TAM-omgevingsplan heeft geen invloed op de bodemkwaliteit, er is op de meeste locaties sprake van functiewijziging. Voor de Rustenburgerweg geldt dat hier reeds sprake was van een gevoelige functie (bedrijfswoning). Een bedrijfswoning wordt uitgesloten ten opzichte van eigen bedrijfsactiviteiten, maar voor de omgeving als burgerwoning beoordeeld. Wordt een agrarische bedrijfswoning gewijzigd in een woning met de bestemming ‘Wonen” dan is en blijft het een woning van derden voor de relevante milieuaspecten. Voor de Middenweg 450 zijn de milieuaspecten afgewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Bij de Voor de Spoorstraat 97 geldt dat er al sprake van een woonbestemming was het niet in gebruik is geweest als bedrijfsbestemming. Voor Middenweg 474 geldt dat het perceel in principe altijd al een woonbestemming had, nu er eerder in de tijd de bestemming ‘Winkels en Winkelhuizen’ (‘Wa’) op lag. Er was altijd een woonfunctie gecombineerd met van oudsher een bakkerij en later een tweedehandswinkel/detailhandel. Dit geeft geen verdere aanleiding om aan te nemen dat de bodem nu ongeschikt zou zijn voor de herbestemming naar wonen. Met onderliggend plan wordt het voorheen toegestaan planologisch gebruik voor wonen hersteld.

Specifiek Middenweg 588 – 592

Bodemonderzoek

Hoewel er sprake is van een functiewijziging naar wonen waarbij de feitelijke situatie niet verandert en voorheen toegestaan planologisch gebruik voor wonen feitelijk ook hersteld wordt, is toch verkennend bodemonderzoek verricht (zie Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Grondslag 11 juli 2025 3). Het is uitgezet om uit te sluiten dat de gronden toch verontreinigd zouden kunnen zijn nu de bestemming ‘agrarisch’ op de gronden actief was. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond op het noordwestelijk deel van de onderzoekslocatie is beoordeeld als kwaliteitsklasse industrie. De bovengrond op het overig deel van het perceel en de ondergrond over de gehele onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de signaleringsparameters gemeten.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het gebruik wonen.

3.13.1 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige TAM-omgevingsplan. Er is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.14 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap (zie paragraaf 2.5 Beleid van het Waterschap).

Bij inwerkingtreding Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de watertoets. Wanneer enkel sprake is van wijzigingen in gebruikssituaties is geen sprake van een waterschapsbelang voor het HHNK.

Betekenis voor het plan

Dit TAM-omgevingsplan heeft geen invloed op de waterhuishouding, er is op de meeste locaties sprake van

functiewijziging en de feitelijke situatie niet veranderd.

De technische wijzigingen zoals het bouwvlak vergroten brengen ook geen verruiming van het verhard oppervlakte mee. Op de locatie waar het bebouwingspercentage wordt vergroot (Kavels De Draai') geldt dat er geen sprake is van een significante verruiming, mogelijke verharding blijft onder de 800m2 grens.

In of direct grenzend aan het plangebied bevinden zich geen primaire of regionale keringen. Daarom zijn geen effecten te verwachten op de waterkeringen. Omdat sprake is van het vastleggen van reeds verleende omgevingsvergunningen, het in overeenstemming brengen met actuele situaties en het herstellen van een enkele omissies kan worden geconcludeerd dat er geen afvalwaterstromen bij komen.

Vanuit het oogpunt wateraspect gelden geen belemmeringen voor dit TAM-omgevingsplan. Er is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.15 Klimaatadaptatie

De ambitie van de gemeente Dijk en Waard op het gebied van klimaatadaptatie is een waterrobuust en klimaatbestendige gemeente. Zie paragraaf 2.6 Gemeentelijk beleid voor de beschouwing.In artikel 6.75 van de provinciale omgevingsverordening is een instructieregel met een procesmatige verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie in het omgevingsplan. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2 Omgevingsverordening NH 2022.

Betekenis voor het plan
Het voorliggende Actualisatieplan vertaalt reeds verleende omgevingsvergunningen en feitelijk bestaande situaties juridisch planologisch door. Er worden geen nieuwe of extra woningen gebouwd of met onderhavige plan mogelijk gemaakt. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft het aspect klimaatadaptatie.

3.16 Natuur, ecologie en duurzaamheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en projecten moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast. Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid in het omgevingsplan kan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. De gemeente Dijk en Waard heeft nog geen omgevingswaarden vastgelegd ten aanzien van het aspect duurzaamheid. In de uitvoering van het omgevingsplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het plan
Het voorliggende Actualisatieplan vertaalt reeds verleende omgevingsvergunningen en feitelijk bestaande situaties juridisch planologisch door. Er worden geen nieuwe of extra woningen gebouwd of met onderhavige plan mogelijk gemaakt. Het vraagt daarom geen nadere beschouwing. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft natuur, ecologie en duurzaamheid.

3.17 Omgevingsveiligheid

Conform de Omgevingswet moeten gemeenten in hun omgevingsplan regels opnemen over omgevingsveiligheid. Er wordt niet enkel meer van externe veiligheid gesproken, maar van het meer omvattende begrip omgevingsveiligheid.

Dit gaat over de vraag hoe de beperkte ruimte in Nederland veilig kan worden benut en risico's zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. De opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen kan risico's met zich meebrengen voor mensen in de omgeving. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan, of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Betekenis voor het plan

Gelet op het karakter van het onderhavige plan (Actualisatieplan) is dit niet aan de orde, er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Uit het raadplegen van Atlas Leefomgeving volgt dat de locaties niet binnen een plaatsgebonden risico contour, of een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van een milieubelastende activiteit, (spoor)weg zijn gelegen.

Specifiek Rustenburgerweg, Middenweg

Hoewel de Rustenburgerweg en de Middenweg binnen 1 km van een buisleiding met gevaarlijke stoffen zijn gelegen is er weinig risico. De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Er is voor het realiseren van onderhavige plan geen sprake van sloop of bouwwerkzaamheden.

Er zijn geen risicobronnen en het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering. Er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Uitsnede bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

3.18 Nutsvoorzieningen

Algemene rijksregels over kabels en leidingen staan in het Bal en Bbl. Zo staan er in het Bal bijvoorbeeld regels over het graven in de bodem of in specifieke gebieden. Het geeft duidelijkheid welke buis- en leidingstelsels geen vergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit nodig hebben. Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan.

Betekenis voor het plan

Binnen het plangebied zijn geen kabels en (buis)leidingen aanwezig die moeten worden vastgelegd in het TAM-omgevingsplan. Voor de energievoorziening van de bestaande woningen zijn reeds kabels en leidingen in de grond aangebracht. Dit zijn geen kabels en leidingen die moeten worden vastgelegd in onderhavig plan. Dat is voor onderliggend Actualisatieplan niet aan de orde. Het aspect vormt daarom geen belemmering er is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.19 Mobiliteit

Verkeer is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Wel heeft de gemeente in de Omgevingsvisie aandacht voor verkeer. Het creëren van een gemeente waarin er sprake is van een moderne en duurzame mobiliteit, meer fietsgebruik en een verbeterde verkeersveiligheid is daarbij één van de doelen van de gemeente Dijk en Waard. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling, omdat toename aan functies in principe zorgt voor verkeer. Er moet duidelijk zijn of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Ook verduurzaming van de mobiliteit is belangrijk in onze moderne samenleving, de gemeente streeft er daarom naar dat er minder geparkeerde auto's in het straatbeeld te zien zijn.

Door realisatie van het onderhavige plan neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe, er zijn ook geen wijzigingen in

de parkeerbehoefte.

Betekenis voor het plan
Het voorliggende TAM-omgevingsplan is een Actualisatieplan, er verandert niets aan de verkeerssituatie of parkeerbehoefte. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er voor dit aspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.20 Samenvatting relevante omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen hierboven omschreven is in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, is er met uitvoering van voorliggend TAM-omgevingsplan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële haalbaarheid

Uit deze goede onderbouwing volgt dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies en wijzigingen om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

4.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Omdat sprake is van het vastleggen van reeds verleende omgevingsvergunningen, het in overeenstemming brengen met actuele situaties en het herstellen van een enkele omissies kan worden geconcludeerd dat voorliggend Actualisatieplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd. De kosten vanwege voorliggende ruimtelijke procedure wordt door de gemeente gedragen.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

4.2.1 Participatie en vooroverleg

De eigenaren van betrokken onderstaande percelen binnen het plangebied van dit TAM-omgevingsplan (bewoners, Recreatieschap Geestmerambacht) zijn actief benaderd en ingelicht over de wijzing. Zij hebben allemaal ingestemd.

Directe buren zijn in week 29 van 2025 per brief geïnformeerd, hierop zijn twee vragen binnengekomen (Middenweg) over de uitleg van wat een Actualisatieplan precies is en wat er gaat veranderen. Daarbij was er een vraag over het verschil in een omgevingsvergunning voor het afwijken bestemming en een wijziging van het omgevingsplan. Na uitleg hierover zijn er geen verdere vragen uit gekomen. Veder zijn er ook geen andere reacties ontvangen.

Het plan is aan de gebruikelijke overlegpartners voorgelegd. Het Recreatieschap Geestmerambacht is voorafgaand aan het opstellen benaderd en heeft akkoord gegeven op de bestemmingswijziging. Er is overleg geweest met de provincie in verband met de Middenweg 569 die akkoord heeft gegeven voor het omzetten naar burgerwoning.

Er zijn geen bezwaren geuit. Daarmee is voldaan aan de participatieplicht en is sprake van zorgvuldig betrokken belangen.

5 Procedure

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Het maken van bezwaar is niet mogelijk. Hiervoor in de plaats bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 30 september 2025. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. De zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota, welke is bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan dat ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad. Vervolgens staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen de functies op de betreffende locaties bijdragen aan een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving.

Alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zijn onderzocht en afgewogen (in hoofdstuk 3).

6.2 Eindconclusie

Voorliggend TAM-omgevingsplan is vooral gericht op het vastleggen van datgene wat de afgelopen jaren is vergund in de gemeente Dijk en Waard (voormalige gemeente Heerhugowaard of Langedijk) of van datgene wat werd bedoeld planologisch-juridisch te regelen. Het plan komt voort uit een gemeentelijke inventarisatie naar planologische afwijkingen en vergunde situaties die (nog) niet correct zijn vertaald naar het geldende omgevingsplan. Het betreft een Actualisatieplan en geen gebiedsontwikkeling.

Het relevante beleid op alle niveaus is in hoofdstuk 2 beoordeeld, waaruit blijkt dat het plan passend is in het geldende en voor de locaties relevante beleid. In hoofdstuk 3 zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Uit de onderzoeken en onderbouwing samen volgt dat er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Alles overwegende is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbaar TAM-omgevingsplan.

7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente Dijk en Waard automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gegaan en de Bruidsschat worden genoemd.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan vast te stellen.

7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TPOD). Omdat het voor de gemeente Dijk en Waard nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO). Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan. Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk, in dit geval 22K. Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling. Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen. De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan. De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan. Regels kunnen gelden voor een specifieke locatie, voor een groter gebied of voor de hele gemeente.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Kavelnummers t.b.v. verruiming bebouwingspercentage

Bijlage 1 Kavelnummers t.b.v. verruiming bebouwingspercentage

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek M+P raadgevende ingenieurs BV 7 juli 2025

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek M+P raadgevende ingenieurs BV 7 juli 2025

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Grondslag 11 juli 2025

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Grondslag 11 juli 2025

Bijlage 4 Reactienota TAM-omgevingsplan H22K Actualisatie 2 Dijk en Waard

Bijlage 4 Reactienota TAM-omgevingsplan H22K Actualisatie 2 Dijk en Waard