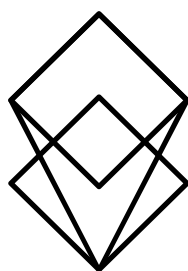




TOELICHTING

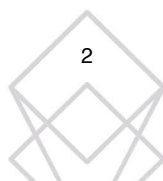
COMMUNICATIEWEG 4F, HEEMSKERK



TOELICHTING

COMMUNICATIEWEG 4F, HEEMSKERK

Planidentificatie: NL.IMRO.0396.BPrecreatiec4f2023-VA01
Projecttype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 04-10-2024



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	10
3	Planbeschrijving	12
3.1	Planbeschrijving	12
3.2	Beoordelingskader	16
4	Beleid	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie	17
4.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	19
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	19
4.3.2	Omgevingsverordening NH2020	21
4.3.3	Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord	23
4.4	Gemeentelijk beleid	24
4.4.1	Omgevingsvisie 2040	24
4.4.2	Programma Recreatie & Toerisme 2022- 2025	26
4.4.3	Groenbeleidsplan Heemskerk 2019	27
4.4.4	Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017	28
4.5	Conclusie beleidskader	28

5	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Archeologie	29
5.3	Bedrijven en milieuzonering	30
5.4	Bodem	32
5.5	Duurzaamheid	33
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Geluid wegverkeer	38
5.8	Luchtkwaliteit	39
5.9	Natuur	41
5.10	Water	44
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5.12	Verkeer en parkeren	49
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	50
6	Juridische planbeschrijving	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Verbeelding en bestemmingsplanregels	51
6.3	Handhaafbaarheid	52
7	Financiële uitvoerbaarheid	53
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1	Participatie	53
8.2	Vooroverleg	54
8.3	Vaststelling	54
9	Bijlagen	55
Bijlage I	Inrichtingsplan	
Bijlage II	Massastudie	
Bijlage III	Situatietekening	
Bijlage IV	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage V	Quickscan Wet natuurbescherming	
Bijlage VI	Stikstofberekening	
Bijlage VII	Watertoets HHNK	
Bijlage VIII	Aanmeldnotitie m.e.r. Locatie Communicatieweg 4F, Heemskerk	
Bijlage IX	Participatieverslag	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het realiseren van 9 duurzame recreatiewoningen aan de Communicatieweg 4 in Heemskerk (hierna : plangebied). Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging van de bestemming Sport naar een bestemming voor Verblijfsrecreatie. Het plan betreft het herinrichten van het plangebied, het realiseren van 9 nieuwe duurzame recreatiewoningen, het oprichten van een receptie en het omzetten van een bedrijfswoning naar een Woonbestemming voor een burgerwoning. De bouw van de recreatiewoningen wordt volledig energieneutraal. Bij de inrichting van het plangebied wordt veel aandacht besteed aan een goede stedenbouwkundige inpassing in het parkgebied door aansluiting te vinden bij de al aanwezige parkstructuren. Tevens is er veel aandacht voor groen en een ecologische invulling van het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling hangt samen met de gehele gebiedsontwikkeling van het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek. De gemeente maakt samen met (sport) verenigingen en bewoners een ontwerp voor een nieuwe inrichting van park gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek. Dit komt vooral terug in de landschappelijke inrichting van het plangebied. Echter is voorliggend planvoornemen wel een op zichzelf staand project waarin de ligging, de kleinschaligheid, de ecologische invulling en het zeer duurzame karakter het plan een uniek en eigentijds karakter geeft.

Het planvoornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het realiseren van recreatiewoningen is binnen de bestemming Sport niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Met voorliggende bestemmingsplan wordt de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid aangetoond en worden de gebruikelijke milieu- en omgevingsaspecten gemotiveerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch juridisch kader van kracht, waarmee de voorgenomen plan in het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de historische kern van Heemskerk en is onderdeel van Park Assumbrug. Het Park Assumbrug wordt omsloten door de Tolweg, de Communicatieweg, de spoorlijn Haarlem-Uitgeest, de Laan van Broekpolder en de Hoflaan.

De gronden van het plangebied zijn kadastraal bekend als Gemeente Heemskerk, sectie C, nummer 2486 en 2149 en beslaat een oppervlakte van circa 5.184 m² (zie afbeelding I).



Afbeelding I : luchtfoto van het plangebied met in het rood de begrenzing

1.3 Geldend bestemmingsplan

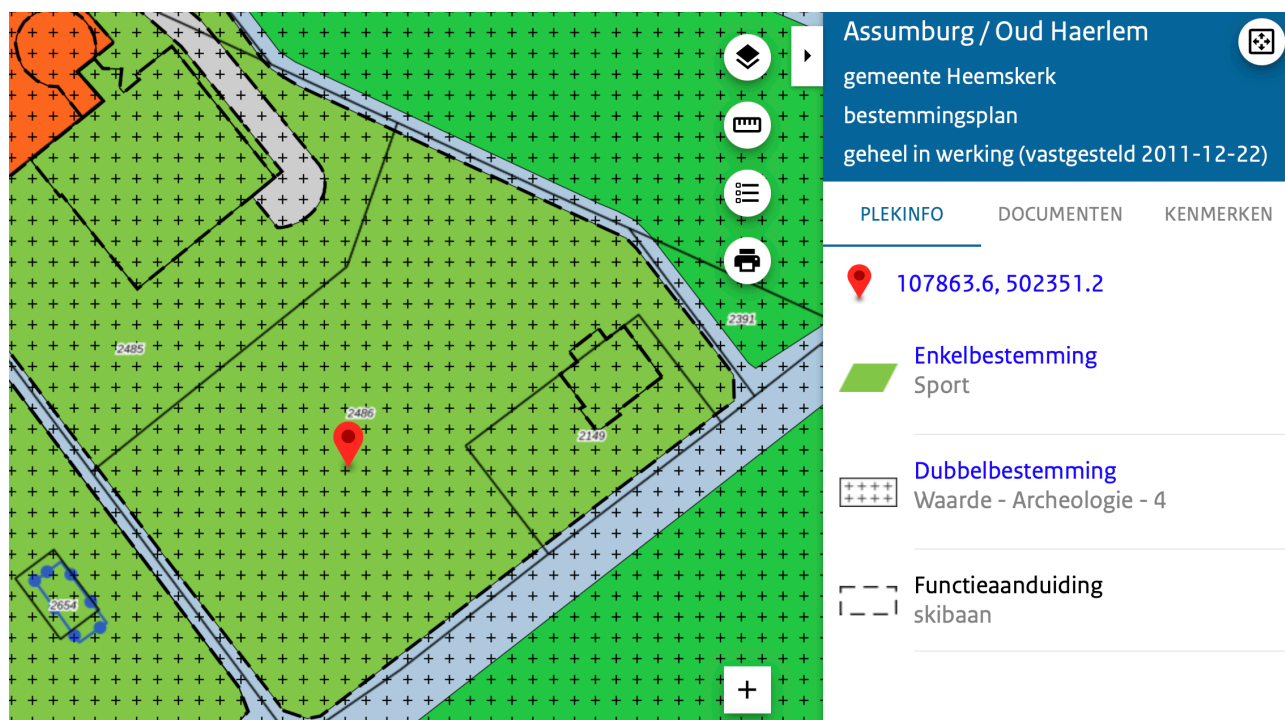
Bestemmingsplan Assumburg / Oud Haerlem

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Assumburg / Oud Haerlem' zoals dit op 22 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heemskerk. Ingevolge het bepaalde in dit bestemmingsplan is binnen het plangebied de enkelbestemming 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' van kracht. Voorts geldt een functieaanduiding 'skibaan' (zie afbeelding II).

Op basis van de bestaande bestemming zijn in hoofdzaak sportieve functies, en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' strekt ter bescherming en behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'skibaan' is een skibaan met ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.



Afbeelding II : uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan met betrekking tot het plangebied

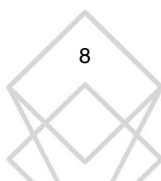
Betekenis voor het planvoornemen

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het herinrichten van het plangebied, het realiseren van 9 nieuwe duurzame recreatiewoningen, het oprichten van een receptie en het omzetten van een bedrijfswoning naar een Woonbestemming voor een burgerwoning, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik in strijd met de bestaande regelgeving.

De voorgenomen ontwikkeling krijgt een nieuw planologisch kader welke middels een bestemmingsplanprocedure wordt vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6 en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in de hoofdstukken 7 en 8 beschreven. De bijlagen behorende bij de toelichting zijn in hoofdstuk 9 opgenomen.



2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het dorp, de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

2.2 Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving

Historische ontwikkeling Heemskerk

De eerste vermelding van Heemskerk is gevonden in een oorkonde uit 1063, waarin de naam Hemezenkyrica voorkomt in het verband met de overdrachtskwesitie van een aantal kerken. De nederzetting is ontstaan op de oostelijke rand van hoger gelegen zandgedeelte waar de kerken het hoogst gelegen land kregen toebedeeld. Heemskerk is vervolgens gegroeid in een eskransdorp. De boerderijen zijn rondom de hogere gronden en de kerk gebouwd. De kerk had een duidelijke centrumfunctie, niet alleen fysiek maar ook sociaal. De opbouw van Heemskerk is sinds jaar en dag gehandhaafd en kan als grondlegger worden gezien van de huidige structuur.

Heemskerk tot 1945

Heemskerk was eeuwenlang een dorp met akkerbouw als voornaamste bestaansbron. In de 19de eeuw komt de industrialisatie op gang in de Zaanstreek. In Heemskerk komt geen industrie tot ontwikkeling en al gauw ontstaat een armoedeprobleem. Pas in 1850 brengt de bollenteelt geld en daarmee een verhoogde levensstandaard in het dorp. De bollenvelden bepalen sterk het beeld rond en tot dicht bij het centrum. Er worden grote gebouwen geplaatst zoals het (oude) raadhuis, een katholieke kerk, de meisjesschool en de jongensschool aan de rand van het centrum. Er ontstaat een duidelijk middelpunt in Heemskerk met de bijbehorende centrumfuncties voor de 4.000 inwoners van Heemskerk.

Ontwikkelingen na 1945

In 1955 verschijnt het streekplan IJmond-Noord. Men verwacht een sterke groei voor de regio, zowel fysiek als economisch (door de groei van Hoogovens). In 1956 telde Heemskerk 6.000 inwoners en verdere planvorming en prognoses stonden in het teken van groei en uitbreiding. De eerste nieuwbouw was in het Zaalbergkwartier (1947). Verdere uitbreiding geschiedt met de oude dorpskern als middelpunt.

Het oude centrum werd in de 60'er jaren bijna geheel vervangen door nieuwbouw. Men wilde het centrum een modern uiterlijk geven en het goed functioneren voor de komende jaren waarborgen. De sterke groei bleef nog uit en de opvatting over stadssanering veranderde in de jaren '70. Het centrum is dan reeds vrijwel geheel gesaneerd. Er zijn slechts enkele objecten overgebleven die het oude Heemskerk vertegenwoordigen. Het toenmalige centrum voldeed niet aan de eisen die aan een groter dorp worden gesteld. Een ingrijpende verandering was hoe dan ook nodig. Heemskerk is uitgegroeid tot een woongemeente. Het centrum werd voornamelijk gebruikt voor de dagelijkse boodschappen.

Vanaf de 70'er jaren wordt veel gebouwd om aan de groeiende vraag naar woonruimte te voldoen. Hierbij wordt vrijwel geen rekening gehouden met de historische achtergrond van Heemskerk of de nog aanwezige oude bebouwing.

Planning en uitvoering blijken over de volgende jaren fragmentarisch te zijn. Hierdoor is in de loop der tijd een onsamenvattend centrumbeeld ontstaan. Sanering van de dorpskern is heden ten dage onder de oudere bewoners nog een veel besproken onderwerp. Een groot deel van de karakteristieke bebouwing is verloren gegaan, maar enkele oude kenmerken van Heemskerk zijn nog steeds te vinden. Naast enkele historische panden is ook de wegenstructuur behouden gebleven.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Communicatieweg 4F, achter het skicentrum, te Heemskerk en is onderdeel van park Assumburg en wordt omzoomd door de woonwijken Zuidbroek, Harteheem, Assumburg, De Wadden en de bedrijventerreinen De Trompet en Tolhek.

Het park Assumburg biedt veel ruimte is voor sport, recreatie en cultuur. Binnen het park Assumburg liggen onder andere sportpark Assumburg, skicentrum, sportpark Odin, slot Assumburg en het archeologisch monument kasteel Oud-Haerlem. Verenigingen zoals het Biergilde, een jeu de boules vereniging, een modelbotenclub, volkstuinen Akkermaat, een schaatsclub en een hondentrainingclub hebben ieder een eigen plek in het plangebied.

De omgeving van het plangebied is zeer groen met water. Het gebied wordt dan ook veelvuldig gebruikt voor sport, recreatie en cultuur. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich moestuinen. Hier achter ligt een woonwijk. In noordelijke richting is bedrijventerrein De Trompet gesitueerd.

De gemeente maakt samen met (sport) verenigingen en bewoners momenteel een ontwerp voor een nieuwe inrichting van park Assumburg - Oud Haerlem - Tolhek.

Op afbeelding III is een luchtfoto van de omgeving van het plangebied weergegeven welke de ruimtelijke en functionele structuur weergeven.



Afbeelding III : luchtfoto van de omgeving van het plangebied

De omgeving van het plangebied is aan de meeste zijdes door groen omzoomd. Ter hoogte van het bedrijventerrein de Trompet en de nieuwe woonwijk Broekpolder ontbreekt een groene omlijsting waardoor de nieuwe bedrijfs- en woonbebouwing een erg harde rand vormt. Tussen de bedrijventerreinen Tolhek en De Trompet bevindt zich een groene corridor, die het plangebied met het landelijk gebied van de gemeente Uitgeest verbindt.

Het plangebied is in drie verschillende gebieden in te delen: de formele landgoederenzone rondom het slot Assumburg, het informele romantische oostelijk deelgebied rondom de ijsbaan en het op natuur- en cultuurgerichte zuidelijk deelgebied rondom het archeologisch monument kasteel Oud-Haerlem.

Noordwestelijk deel; omgeving slot Assumburg

Het noordwestelijk deel, in de omgeving van slot Assumburg, heeft een meer formeel karakter en is meer gericht op intensieve recreatie. Het slot Assumburg met de gerestaureerde tuin, de sportvelden en de in aanleg zijnde woonbuurt de Assumerhof liggen binnen vrij strakke maar groene kaders. Het stijlbos en het manifestatieveld met hun strakke bomenlanen passen perfect binnen dit strakke groene kader.

Oostelijk deel; omgeving ijsbaan

Het noordelijk deel, rondom de speelplek en de ijsbaan is ook ingericht voor intensieve recreatie maar heeft een meer 'romantisch' landschappelijk karakter. Dit gebied is meer gericht op natuur en landschapsbeleving (geromantiseerd wandelpark). Door het gebied slingeren de wandelpaden over de eilanden die door een raamwerk van water bijeen wordt gehouden. Het gebied is vrij open op enkele verspreide boomgroepen na. Het heeft daardoor visueel een relatie met het zuidelijk gedeelte rondom het kasteel Oud-Haerlem.

Zuidelijk deel; omgeving kasteel Oud-Haerlem

Ten slotte onderscheidt het zuidelijke deel rond het kasteel Oud-Haerlem zich door de grote landschappelijke eenheden met naast natuur vooral cultuur als thema. Momenteel bestaat dit gedeelte uit een typisch Hollands weidegebied. In het midden van het weidegebied ligt het archeologisch rijksmonument kasteel Oud-Haerlem. Het archeologisch beschermde gebied van het monument beslaat een groot gedeelte van het weidegebied maar ook een deel van het voormalige crossterrein. In de loop der jaren heeft het crossterrein zich ontwikkeld tot een ruig natuurgebiedje.

3 Planbeschrijving

3.1 Planbeschrijving

Het voorgenomen plan aan de Communicatieweg 4F is middels een zogenaamde principe verzoek als vooroverleg bij de gemeente Heemskerk ingebracht. Om het plan te beoordelen heeft de gemeente een omgevingstafel georganiseerd met de initiatiefnemers van het planvoornemen. Verschillende disciplines vanuit de gemeente Heemskerk, zoals ruimtelijke ordening, groen, verkeer en parkeren, stedenbouw, brandveiligheid, milieu, water, riool, klimaatadaptatie en energietransitie hebben zich gebogen over het plan. Over het plan voor recreatiewoningen zijn meerdere adviezen geschreven en zowel de omgevingstafel als het college van Burgemeester en Wethouders hebben het plan positief ontvangen en besloten onder voorwaarden meewerken. Het planvoornemen valt binnen het Park Assumburg. Dit park is een groen wandel- en recreatiegebied van formaat binnen Heemskerk. Een kleinschalige, recreatieve ontwikkeling zoals in onderhavig planvoornemen wordt voorgesteld past binnen de beleidskaders van de gemeente Heemskerk.

De door het college van Burgemeester en Wethouders gestelde voorwaarden (of uitgangspunten) zijn meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Op grond van het aangehaalde beleid zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd :

- Blijvende verblijfsrecreatie;
- Bedrijfsmatige- en professionele exploitatie;
- Hoog duurzaamheidsgehalte;
- Demonstratie nieuwe technieken;
- Inzet op kennisdeling;
- Kans voor energietransitie binnen het toerisme;
- Groene omzoming van minimaal 1,80 meter hoog.

Overige kenmerken van het planvoornemen :

- Impact op lokale economie: ambitie op circulair bouwen, met veel water en groen;
- Bouw wordt groen en natuurinclusief (hittebestendig, waterberging, versterken biodiversiteit);
- Versterken lokale ecologie;
- Toepassing sedumdaken;
- Ambities: vleermuiskasten, bijenhotel etc.;
- Klimaatadaptatie/riolering : opvang hemelwater op eigen terrein.

Recreatieve voorzieningen

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van recreatiepark Assumburg met in totaal 9 circulaire, energieleverende recreatiewoningen. De vakantiewoningen worden gerealiseerd in de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' om de blijvende verblijfsrecreatie te waarborgen. De initiatiefnemers exploiteren het recreatiepark verplicht onder één bedrijfsorganisatie met een verbod op uitponing. "Uitponing wordt voorkomen door verplichte deelname in één verhuur- en beheersorganisatie van Recreatiepark Assumburg i.o. Recreatiepark Assumburg i.o. blijft hiermee eigenaar van de recreatiewoningen. Permanente bewoning en uitponing past niet binnen de gestelde kaders van de gemeente en ambitie van de exploitant en wordt daarom in de planregels uitgesloten. Ook heeft permanente bewoning een negatief effect op het exploitatieresultaat. De verhuur- en

beheersorganisatie wordt in het plangebied in een centrale receptie gevestigd waar gebruikers worden ontvangen.

Planopzet

Vanuit de omgevingstafel is een integraal ontwerp voor het plangebied tot stand gekomen welke voorziet in een ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het creëren van een duurzame recreatiewoningen waarbij de identiteit van de plek behouden blijft en versterkt wordt met een goed doordacht inrichtingsplan. Het inrichtingsplan (zie afbeelding IV in deze toelichting en bijlage I bij deze toelichting) geeft een concrete invulling van de besproken uitgangspunten en kenmerken in plangebied. De positie van de bebouwing, het parkeren, de ontsluiting, de verharding, het groen, de beplanting en het water sluiten aan bij de kernkwaliteiten van het landschap en doen geen afbreuk aan het groene karakter van de omgeving. Met voorliggend plan wordt nieuwe ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligt.

In het totstandkomingsproces van het inrichtingsplan wordt bij de positionering van de recreatiewoningen de rooilijn van het skicentrum met ca. 3 meter overschreden. Kijkend naar zichtlijnen vanaf de weg wordt de rooilijn van het skicentrum aan de Zuid-West zijde met ca. 3 meter doorbroken en aan de oostzijde gelijk gehouden. Hiermee kan de voorgenomen bebouwing beter op de kavel worden ingepast. Er wordt meer verbinding met het water en het park gemaakt in combinatie met het groen.

Recreatiewoningen

In de recreatiewoningen worden alle ambities, technieken en materialen op het gebied van circulair bouwen toegepast. Parkeren zal plaats vinden op eigen terrein in combinatie met een energie opwekkingsfunctie welke wordt geïntegreerd in de omgeving. Uitgangspunt is een ontwerp met recreatiewoningen welke ieder een footprint hebben van gemiddeld 60m². Door verschillende innovaties in het plangebied toe te passen wordt ook invulling gegeven aan een nieuwe vorm van toerisme, ook wel "energie transitie toerisme" genoemd, waarbij gebruikers gedurende het verblijf kunnen ervaren hoe het is om in een duurzame recreatiewoning te recreëren en verschillende bouwprincipes en installaties kunnen ervaren in de praktijk. Zie de massastudie van een recreatiewoning in bijlage II bij deze toelichting om een indruk te krijgen van de voorgenomen uitwerking.

Flexibel bouwen

De recreatiewoningen worden flexibel ontworpen en kunnen gevarieerd worden ingedeeld. Door de houten constructie is het ook mogelijk delen van verdiepingen verticaal te koppelen. Zo kan een gevarieerde invulling binnen de recreatiewoningen aan het parkgebied ontstaan maar wordt een gemeenschappelijke en duurzame uitstraling aan de buitenzijde met goede ruimtelijke inpassing gerealiseerd.

Circulair inclusief bouwen

De gevels worden voorzien van duurzame materialen. Hierbij kan gedacht worden aan delen met geïntegreerde zonnepanelen, bamboe en begroeide biobased panelen. De borstweringen worden afwisselend uitgevoerd als zonnepaneel of als scherm met beplanting. Binnen het gebied wordt regenwater hergebruikt en afhankelijk van resultaten uit nader onderzoek tevens gebruikt als bron om de woningen deels te verwarmen.

Energieconcept voor ambitie Nul op de meter

In de uitwerking van de bouwactiviteiten wordt uitgegaan van de onderstaande nieuwe technieken:

- Buitengewoon goed geïsoleerd casco;
- Toepassing van triple glas;
- Sterke kierdichtheid;
- Warmte- en koudelevering met warmtepompen;
- Opwekken van stroom met PVT zonnepanelen;
- Energieopslag;
- Opslaan van hemelwater voor het verwarmingsconcept.

Circulaire bouwmaterialen

De hoofd(draag)constructies worden van CLT hout gemaakt en de fundering wordt volledig uit gerecycled materiaal opgebouwd. De belangrijkste toe te passen maatregelen zijn:

- Circulaire bouwmaterialen;
- Gerecycled beton in fundering en heipalen;
- Gerecyclede bakstenen;
- Droge koppelverbindingen;
- Zonnepanelen met 'recycle' keurmerk;
- Flexibel en aanpasbaar bouwen, zowel horizontaal als verticaal;
- Was- en droogmachines worden centraal opgesteld en vallen onder gemeenschappelijk gebruik;
- Biobased materialen;

Waterberging & klimaatadaptief bouwen

Het plangebied wordt zoveel mogelijk waterneutraal ingericht. Het hemelwater wordt opgeslagen in een groot buffervat in het plangebied, dit water wordt gebruikt voor onderhoud van het groen en het doorspoelen van de toiletten. Op het terrein wordt een wadi (een groene greppel) aangelegd zodat bij heftige regenbuien het hemelwater infiltreert. Het plangebied zal extreem heftige regenbuien kunnen opvangen tot 180 mm in 24 uur. De parkeerplaatsen worden met halfverharding aangelegd zodat ook hier het hemelwater kan infiltreren.

Hemelwater

Met de omgang van water en klimaatadaptatie heeft het plan veel positieve en klimaatadaptieve elementen. Er wordt een centrale vijver voor hemelwater aangelegd ter borgstelling van een gesloten wateropslag. De wateropslag wordt gebruikt als bron voor verwarming en koeling van de recreatiewoningen in combinatie met een warmtepomp. Hierdoor ontstaat een gesloten watersysteem.

Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar de waterpartijen zoals de centrale vijver of omliggend water. Er wordt rekening gehouden dat grondwaterstroming niet wordt verstoord. Zo nodig worden er maatregelen getroffen om te kunnen infiltreren. De kaders 'Omgaan met hemelwater in Heemskerk' worden in acht worden genomen.

Groen en natuurinclusief bouwen

In het plan is extra natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie ingebouwd. In de uitwerking van het bouwtechnisch ontwerp worden de specificaties van bouwmaterialen, soorten beplanting en overige maatregelen aangegeven en verfijnd. Gedurende de uitwerking van het definitieve ontwerp voor de

aanvraag omgevingsvergunning zal een externe deskundige worden gevraagd om het plan te optimaliseren.

Om geen afbreuk te doen aan het groene karakter van Park Assumburg wordt een groene omzoming opgetrokken van minimaal 1,80 meter hoog. Deze zal bestaan uit berken, inheemse landschapshagen met vlierbes en meidoor, ligusterhagen met een afschermend karakter, rietkragen bij het water en losse beplanting.

Mobiliteit & parkeren

Voor het plangebied wordt een experimenteel mobiliteits(deel)concept ontwikkeld. Deze bestaat onder andere uit:

- Koppeling mobiliteits-service abonnement aan de beheerorganisatie (inclusief een openbaar vervoersabonnement)
- Laadpunten voor elektrische (deel) auto's
- Laadpunten voor elektrische (deel) fietsen en (deel) scooters

In het plangebied wordt op eigen terrein 18 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is conform het parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 waarin wordt gesteld dat het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de parkeerbehoefte berekening wordt uitgegaan van 3 slaapkamers per recreatiewoning:

- In totaal betekent dit $(9 \times 3 =)$ 27 slaapkamers.
- $27 \times (1,3/2) = 17,55 = 18$ parkeerplaatsen.

Met het mobiliteitsconcept wordt verwacht het aantal traditionele parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen te reduceren met ca 40 - 50%. In dat geval kan mogelijk in een latere fase meer groen worden aangelegd. Vooralsnog wordt uitgegaan van de parkeerbehoefte conform het parkeerbeleidsplan.

Ondanks dat het project autoluw is, moet het terrein wel bereikbaar zijn. Om die reden is een draaicirkel op in het plangebied gemaakt voor auto's en heeft de rijbaan op het park voldoende breedte om hulpdiensten toegang tot het terrein te verschaffen zodat de veiligheid en toegankelijkheid bij calamiteiten kan worden gewaarborgd.

Tevens wordt er een erfdienstbaarheid geregeld voor de bereikbaarheid over naburig erf. Gezien de verkeersintensiteit mogen langzaam en gemotoriseerd verkeer zich mengen op deze toegangsweg.

3.2 Beoordelingskader

Het plangebied heeft momenteel een Sport bestemming. Het vigerend bestemmingsplan kent geen wijzigingsregeling die de beoogde bestemming voor nieuwe vakantiewoningen en de burgerwoning mogelijk maakt. Een wijziging naar een recreatieve-, tuin-, water- en woonbestemming kan enkel via een bestemmingsplanprocedure plaats vinden.



Afbeelding IV : inrichtingsplan plangebied

4 Beleid

4.1 Inleiding

In het beleidskader wordt getoetst of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Heemskerk, en de relatie met de beoogde bestemming, worden in dit hoofdstuk weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Betekenis voor het planvoornemen

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vastgesteld op 20 oktober 2006, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in de periode tot en met 28 september 2020 op onderdelen aangevuld.

Betekenis voor het planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling telt de toevoeging van 9 nieuwe recreatiewoningen middels nieuwbouw en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een totaal van 9 nieuwe (recreatie)woningen en 1 bestaande (reguliere) woning. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ten aanzien van woningbouw volgt echter uit jurisprudentie dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf twaalf woningen. Nu dit planvoornemen niet in zulks aantal voorziet, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Betekenis voor het planvoornemen

Gelet op het aantal nieuw toe te voegen woningen dat het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten en houvast te bieden. Daarvoor wordt een aantal bewegingen voor de toekomst benoemd:

- 1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- 2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- 3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- 4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.

5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Betekenis voor het planvoornemen

Voor onderhavig planvoornemen is met name het thema 'Metropool in ontwikkeling' van belang. De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd willen we de landschappen in de metropool sparen. De verblijfsrecreatieve voorzieningen die worden gerealiseerd in onderhavig planvoornemen sluiten aan bij het provinciale streven dat de bebouwingsopgave zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen moet plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer.

De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan we lang hebben gedacht. Het planvoornemen sluit dan ook naadloos aan op de provinciale beweging om bij nieuwbouw in te zetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en circulair bouwen. De recreatieve voorzieningen hebben in zowel de bouw van de recreatiewoningen als in de inrichting van het plangebied een zeer duurzaam karakter met een inpassing in het parkgebied met respect voor de cultuurhistorische structuren. Het natuurinclusief bouwen van de recreatieve voorzieningen draagt bij aan de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het plan wordt een provinciaal voorbeeld voor circulair en energieleverend bouwen.

Ook vindt onderhavig planvoornemen aansluiting bij de bewegingen 'sterke kernen, sterke regio's en die van 'nieuwe energie'. Deze bewegingen beogen handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden op een duurzame wijze. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen met een bijdrage aan de circulaire economie. Het is zaak dat regio's vitaal blijven en zich verder kunnen ontwikkelen. De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalige duurzame recreatiewoningen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de energietransitie en het versterken van de leefbaarheid en identiteit van Heemskerk. Het is daarom in lijn met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de provinciale structuurvisie. Bovendien zorgt een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ervoor dat het gevoelige buitengebied gespaard blijft.

Ook wordt in het planvoornemen bedrijfswoning omgezet tot volwaardig burgerwoning. In deze omzetting vinden geen aanpassingen plaats aan het uiterlijk van het gebouw. Het karakter en aanzien zal daarmee onveranderd blijven. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is dusdanig klein van aard dat de fysieke leefomgeving hiermee niet wijzigt en daarmee niet indruist tegen de ambities in de Omgevingsvisie NH2050.

Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in de regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) plannen. Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn:

- Artikelen 4.42 t/m 4.46: Bodemsanering
- Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
- Artikel 6.16: Verblijfsrecreatie

Betekenis voor het planvoornemen

Bodemsanering (artikelen 4.42 t/m 4.46)

Deze artikelen stellen regels met het oog op de bescherming van de bodem. De Wet bodembescherming is als uitgangspunt gebruikt voor de regels van deze afdeling. Voor het saneren van de bodem geldt een meldingsplicht. Tevens dient degene die de bodem gesaneerd heeft een evaluatieverslag aan de Gedeputeerde Staten aan te bieden. Als blijkt dat er verontreiniging is achtergebleven, zijn nazorgmaatregelen noodzakelijk.

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect bodemkwaliteit.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 6.3)

Artikel 6.3 sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken.

Uit paragraaf 4.2.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en daarom hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Verblijfsrecreatie (artikel 6.16)

In de Omgevingsverordening wordt ingegaan op de openheid van het provinciale landschap in relatie tot de mogelijkheid van bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie als ook de regionale uitwerking en impact van verblijfsrecreatieve functies. Het werkingsgebied betreft de gehele provincie. Er is sprake van een 'ruimtelijke spanning' tussen de ruimtebehoefte van verblijfsrecreatie en de openheid van het provinciale landschap. Het is daarom van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen en het aanbod daadwerkelijk benut wordt door de functie waarvoor het bedoeld is, namelijk kort verblijf ten behoeve van toeristisch overnachten.

Het artikel heeft betrekking op alle vormen van verblijfsrecreatie. In Noord-Holland Noord heeft de regio ambities opgesteld omtrent de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie in de regio's, wat is vastgelegd in een ontwikkelkader en regionale afspraken.

Om het voorstaande te waarborgen zijn in de Omgevingsverordening de volgende regels opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan borgt bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie.

In de onderstaande paragraaf 'Regionale Visie Verblijfsrecreatie' wordt nader getoetst of het planvoornemen voldoet aan de binnen de regio opgestelde afspraken ten aanzien van verblijfsrecreatie.

2. Een ruimtelijk plan voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft.

De nieuwe verblijfsrecreatie voorziet alleen in kort verblijf; de eigenaar mag maximaal 89 dagen gebruik maken van het recreatiewoning. Verder mag de recreatiewoning niet meer dan 28 dagen achter elkaar verhuurd worden aan dezelfde huurder. Dit zal worden geborgd in een voorschrift in de omgevingsvergunning. De verhuur loopt verplicht via de bedrijfsexploitatie van het complex.

3. Een ruimtelijk plan dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Het onderhavige planvoornemen voorziet in 9 bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen en 1 burgerwoning met woonbestemming.

Het bovenstaande wordt juridisch gewaarborgd in de anterieure overeenkomst en de vergunningsvoorschriften.

Beschermde aardkundige waarden (afdeling 6.4)

Aardkundige waarden worden beschermd via regels voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het plangebied is aardkundig waardevol, maar valt buiten de contouren van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

Betekenis voor het planvoornemen

De ontwikkeling van recreatiewoningen is in lijn met de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Ook voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning kent de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 geen strijdigheden.

4.3.3 Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

Verblijfsrecreatie is een belangrijke sector voor de regio Noord-Holland Noord (NHN), in termen van ondernemerschap, investeringen, werkgelegenheid, leefbaarheid en directe en indirecte bestedingen van gasten. Onderzoek laat zien dat de sector voor een uitdaging staat, doordat vraag en aanbod deels niet (meer) op elkaar aansluiten: het bestaande aanbod staat onder druk. Tegelijkertijd kent de sector in NHN een hoge ontwikkeldynamiek. Om de sector optimaal te faciliteren is de Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord opgesteld.

In de visie geeft de regio duidelijkheid aan de markt waar het gaat om kansen voor (her)ontwikkelingen en transformatieopgaven. Kern van de visie is dat NHN in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland is. Regiogemeenten kunnen met deze visie invulling geven aan hun plicht om te komen tot een verantwoorde ruimtelijke ordening met betrekking tot verblijfsrecreatie. Met de visie wordt uitvoering gegeven aan het provinciale beleid. Tevens biedt de visie handvatten voor de kwalitatieve onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (regionale behoefte).

Binnen de regionale visie wordt onderscheid gemaakt tussen zeven marktgerichte regio's. Onderhavig plangebied valt onder de deelregio 'Zuidkust'. Verblijfsrecreatie vormt een welkome economische aanvulling op de leefbaarheid in de zuidelijke kustkernen in NHN. De marktgerichte deelregio Zuidkust vormt 'het bescheiden luxe, hoogwaardige en natuurlijke zomerverblijf van de noordvleugel van de Randstad'.

De strategie voor deze visie luidt als volgt:

- Herontwikkelen vanuit een gezonde aanbodmix: In deze deelregio zijn momenteel relatief veel 'toppers van toen' gevestigd. Hiermee wordt verwezen naar verblijfsrecreatiebedrijven met voldoende perspectief vanwege de omvang en aantrekkelijke locatie, maar met te weinig kwaliteit. Nieuwe initiatieven worden bij voorkeur op bestaande bebouwde locaties gerealiseerd.
- Accommodatiemix passend bij het landschap en het DNA: Er wordt gestreefd naar een mix van accommodaties die past bij de schaal en kenmerken van het landschap. Hiermee kan nu en in de toekomst tegemoet gekomen worden aan de verschillende behoeften en markten: van stedelingen op zoek naar hun eigen stek in de vorm van een jaarplaats of (bestaande) tweede woning tot (internationale) gasten op stedentrip (3-4* hotels), zakelijke gasten of overig kortverblijf. Hoogwaardig, natuurlijke en bescheiden luxe zijn de verbindende factoren tussen de diverse accommodatievormen.

Betekenis voor het planvoornemen

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op beide onderdelen aan deze strategie. Het plangebied is onderdeel van de nieuwe inrichting van park gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek. Het voorgenomen planvoornemen is een welkome kwaliteitsimpuls in het totale parkgebied.

Door de ontwikkeling van zeer duurzame recreatiewoningen in hoogwaardige architectuur wordt ingespeeld op het exclusieve groene karakter van de omgeving. Het duurzame karakter van de voorgenomen nieuwbouw pas qua vorm en uitstraling goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving. De mobiliteit wordt goed in het plangebied ingepast, zodat de buitenruimte aantrekkelijk wordt.

De ontwikkeling past binnen de Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 2040

Op 1 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Heemskerk de Omgevingsvisie 2040 unaniem vastgesteld. In de omgevingsvisie 2040 presenteert de gemeente Heemskerk haar visie op de leefomgeving van de gemeente voor de langere termijn. De visie is integraal, dat wil zeggen dat sociale, economische en ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen in samenhang worden bekeken en vertaald worden naar de leefomgeving van de toekomst. In Heemskerk komen natuur en landschap, cultuur, horeca, wonen, winkels, mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en recreatie samen. Dat brengt opgaven met zich mee op het gebied van ruimtegebruik, duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, economie, sociaal-maatschappelijk en rolverdeling tussen gemeente en samenleving.

Ontwikkelingsbeeld 2040

Heemskerk ontplooit zich in een vitale regio op een duurzame en vernieuwende manier als een groene, aantrekkelijke en dorpse gemeente. Een gemeente waarin iedereen meetelt en inwoners naar elkaar omzien. Waar bedrijven in de zakelijke dienstverlening en een sterk zorgcluster een regionale functie bekleden. Als proactieve gemeente wil Heemskerk hier sterk op sturen en tevens ruimte laten aan de markt en aan initiatieven uit de samenleving. Daarbij hanteert de gemeente de volgende leidende uitgangspunten:

- Heemskerk kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente en streeft ernaar klimaatneutraal te worden;
- Heemskerk streeft naar een veilige leefomgeving voor al haar inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Heemskerk streeft naar een gezonde leefomgeving voor al haar inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Heemskerk versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied en het buitengebied;
- Heemskerk verbetert de sociaal-economische vitaliteit in zowel het stedelijk gebied als het buitengebied;
- Heemskerk stemt ambities en keuzes steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband zodat beleid elkaar versterkt.

De Omgevingsvisie 2040 bevat een analyse van tien verschillende beleidsthema's. Voor onderhavig planvoornemen is het beleidsthema Toerisme en Recreatie belangrijk.

Thema Toerisme en Recreatie

De toeristische merkwaarden van Heemskerk zijn rust, groen, natuurlijk, gemoedelijk, dorpse gezelligheid en historisch. Meerdere kernkwaliteiten maken deze merkwaarden waar. Het rustige en schone strand- en duingebied met onderscheid in een activiteiten- en stiltestrand is belangrijk. De groene omgeving en de historische monumenten vormen een andere kwaliteit. Ook de gunstige ligging en het aantrekkelijke centrum met haar onderscheidende markt, spelen een belangrijke rol. Ten slotte is het brede aanbod aan recreatieve voorzieningen een belangrijke kwaliteit.

Het recreatieve aanbod staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een regionaal netwerk. Zo is Heemskerk verbonden met grote recreatiegebieden als het Alkmaarder- en Uitgeestermeer, de Buitenlanden bij Beverwijk en de Omzoom bij Assendelft. Ook ligt Heemskerk nabij andere kustgemeenten die veel toeristen trekken en zijn er sterke verbindingen met de IJmond.

In Heemskerk zelf zijn relatief weinig verblijfsaccommodaties. Heemskerk kent twee hotels, twee campings en 14 kleinschalige logies die vrijwel allemaal in

het buitengebied of aan de rand van het dorp liggen. Heemskerk is dan ook vooral een dorp vóór en dóór bewoners, met rust als goed bewaard geheim. De inzet van de gemeente is vooral geweest om dit zo te houden. De laatste tijd is er echter steeds meer aandacht voor het economisch en maatschappelijk belang van recreatie en toerisme. Het besef leeft dat er, passend bij de merkwaarden, recreatief meer uit Heemskerk te halen valt. De gemeente richt zich daarom samen met andere partijen steeds meer op het beter bekend en herkenbaar maken van haar toeristische profiel.

Trends en ontwikkelingen

Er komen meer ouderen die langer vitaal blijven en langer en vaker gebruik maken van recreatieve voorzieningen. Ook is er sprake van een zekere herontdekking van het eigen land onder toeristen en recreanten. Er is een algemene trend tot een minder massaal en kleinschaliger toerisme. Aandacht voor de natuur, voor unieke en lokale kenmerken, verkoop van lokale producten, minimaliseren van de ecologische footprint van de toerist en de opkomst van kleinschaligere voorzieningen zijn hier voorbeelden van.

Beleidspeerpunten omgevingsvisie

Een sterker en beter bekend toeristisch-recreatief aanbod

Heemskerk kent een grotere naamsbekendheid, onder andere door betere informatievoorziening. De toeristische kernkwaliteiten van Heemskerk zijn beter zichtbaar en herkenbaar. Het toeristisch-recreatieve aanbod is sterker voor zowel bewoners als bezoekers. Het meerdaagse toerisme is bevorderd. Door groei van kleinschalige logies, met name in het centrum en onder voorwaarden in het buitengebied. Maar ook door seizoensverlenging en dag- en verblijfsrecreatie.

Een kwalitatief recreatief aanbod voor bewoners.

Er zijn kwalitatieve recreatieve voorzieningen voor bewoners die de levendigheid en de leefbaarheid versterken en de bewoners trots maken op hun dorp.

Betekenis voor het planvoornemen

In de Omgevingsvisie 2040 wordt de recreatie en toerisme sector nadrukkelijk aangewezen als belangrijke economische motor van Heemskerk. Het doel binnen deze sector is ook om meer gasten naar Heemskerk te trekken. Daarnaast heeft de gemeente Heemskerk het doel om de verblijfsduur van deze bezoekers te verlengen zodat ze meer uitgeven aan de toeristisch-recreatieve sector en afgeleide sector, zoals de horeca (toerisme-recreatienota 2017).

Heemskerk heeft een relatief laag aanbod van verblijfsaccommodaties. De voorgenomen 9 recreatiewoningen zijn daarom een goede ontwikkeling en welkome toevoeging voor het Heemskerkse toerisme. Meer aanbod zodat er meer toeristen kunnen verblijven die uitgaven zullen doen bij andere ondernemers in de omgeving. Tevens zal het planvoornemen zich onder andere richten op Duitse en Belgische toeristen. Dit is de doelgroep waar de gemeente zich op focust en dit is dus in lijn met de toeristische visie. Deze doelgroep bezoekt graag de Nederlandse kust en heeft over het algemeen een langere verblijfsduur.

De recreatiewoningen zijn gericht op duurzaamheid en de energietransitie. De recreatiewoningen passen dan ook binnen de algemene trend die is te zien binnen het toerisme, namelijk het minimaliseren van de ecologische footprint en de opkomst van kleinschaligere voorzieningen.

4.4.2 Programma Recreatie & Toerisme 2022-2025

De omgevingswet-programma Recreatie & Toerisme 2022-2025 (kortweg R&T) is opgesteld omdat er behoefte is aan actueel beleid. De omgevingsvisie geeft hiervoor kaders, maar deze moeten verder worden uitgewerkt. In de omgevingsvisie 2040 geeft de gemeente Heemskerk uitwerking aan de ambities voor de fysieke leefomgeving met de kerninstrumenten. De omgevingsvisie beschrijft de ambities en het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving en is alleen bindend voor de gemeente zelf. Het beleid in de omgevingsvisie krijgt uitwerking via de programma's.

In 2021 heeft de gemeente Heemskerk haar omgevingsvisie vastgesteld. Alle aanpassingen aan de fysieke leefomgeving dienen vanaf dat moment te passen binnen die visie en integraal te worden bekeken. Het Programma R&T vloeit voort uit de ambities van de omgevingsvisie en is richtinggevend voor de gemeentelijke aanpak voor de toekomstige recreatie en toerisme.

De beleidsspeerpunten (of ambities) voor recreatie en toerisme zijn :

- een sterker en beter bekend toeristisch-recreatief aanbod
- een kwalitatief recreatief aanbod voor bewoners

Het eerste beleidsspeerpunt is een sterker en beter bekend toeristisch-recreatief aanbod. De gemeente Heemskerk gaat de gunstige ligging nabij de omliggende kustgemeenten in de regio beter benutten. Voor toeristen die in dit gebied verblijven is 'een dagje Heemskerk' aantrekkelijk. Onze toeristische kernkwaliteiten gaan we beter zichtbaar en herkenbaar maken. De gemeente Heemskerk streeft naar een sterker toeristisch-recreatief aanbod, zowel voor bewoners als bezoekers. Dat gebeurt wel altijd met voorzieningen en evenementen die passen bij het rustige karakter van onze gemeente. De gemeente Heemskerk bereidt het aanbod aan kleinschalige logies waar mogelijk uit zodat Heemskerk aantrekkelijker wordt voor een meerdaags bezoek of als uitvalsbasis voor de omliggende regio. De gemeente Heemskerk streeft ernaar om het aanbod op het gebied van kunst en cultuur te versterken. Daarbij zoekt de gemeente Heemskerk combinaties met toerisme en recreatie.

Afstemming van dit aanbod op ouderen en jongeren en toegankelijkheid voor iedereen vindt de gemeente Heemskerk daarbij belangrijk. De gemeente Heemskerk respecteert de historische structuren en historisch erfgoed. Daar waar mogelijk maakt de gemeente Heemskerk dit beter zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar. Naast het landschap, de water- en groenstructuren en de historische bebouwing is ook archeologie onderdeel van dit erfgoed. Belangwekkend erfgoed in de bodem willen we conserveren, een plaats geven in het dynamische proces van de ruimtelijke ordening en ook beleefbaar maken.

Het tweede beleidsspeerpunt is een kwalitatief recreatief aanbod voor bewoners. Er zijn kwalitatieve recreatieve voorzieningen voor bewoners die de levendigheid en de leefbaarheid versterken en de bewoners trots maken op hun dorp.

Betekenis voor het planvoornemen

Onderhavig planvoornemen sluit naadloos aan op de in het programma Recreatie & Toerisme 2022-2025 genoemde beleidsspeerpunten. Recreatie en toerisme heeft een belangrijke economische en maatschappelijke waarde voor Heemskerk.

De realisatie van het de recreatiewoningen dragen bij aan een sterker en beter bekend toeristisch-recreatief aanbod. Tevens is het planvoornemen, gezien de relatief weinig aanwezige verblijfsaccommodaties in Heemskerk, een welkome toevoeging aan het kwalitatief recreatief aanbod voor bewoners. Ook wordt met

de inrichting van het plangebied gebruik gemaakt en rekening gehouden met de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.

Het unieke karakter van het planvoornemen sluit als een maatpak aan op het gestelde beleid omtrent recreatie en toerisme.

4.4.3 Groenbeleidsplan Heemskerk 2019

Voor de gemeente Heemskerk is groen essentieel voor een duurzame, gezonde en prettige omgeving. Daarom heeft de gemeente het Groenbeleidsplan Heemskerk 2019 opgesteld. Het doel van het Groenbeleidsplan is om richting te geven aan 'groenbewust' handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wat groen is, dient zoveel als mogelijk groen te blijven. Wanneer groen verdwijnt, zal dat gecompenseerd dienen te worden. Bij nieuwbouw, projectontwikkeling en planvorming is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Daarom wordt ingezet op:

- Het behouden van het aanwezige groen;
- Vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente; Compenseren van groen dat verdwijnt;
- Inzetten op natuurvriendelijke beheren van het groen;
- Vergroten van het groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving;
- Verhogen biodiversiteit.

Om deze uitgangspunten te bereiken, dient bij de inrichting en beheer van de ruimte ingespeeld te worden op nieuwe ontwikkelingen, kennis, trends en behoeften. Dit vraagt ook om betrokkenheid bij bewoners, organisaties en ondernemers.

Bij ontwikkelingen in de ruimte kan op diverse manieren rekening gehouden met bovenstaande punten. Gebouwen bieden diverse manieren om de biodiversiteit van Heemskerk te vergroten. Gebouwen kunnen worden voorzien van neststenen voor vogels en door in of op het gebouw groene daken of gevels te realiseren. Met deze relatief simpele en goedkope ingrepen, kunnen gebouwen bijdragen aan een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied is gelegen in een parkgebied met veel groen, wandel- en recreatie mogelijkheden. De inrichting van het plangebied sluit daar in zijn geheel op aan. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor veel groen, klimaatadaptatie en behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van het groen. Voor de inrichting van het plangebied wordt gekozen voor een ecologisch benadering. In het inrichtingsplan (zie bijlage I bij deze toelichting) komt het groen en de typering daarvan komen heel duidelijk naar voren. In de uitwerking wordt de ecologische invulling verder verfijnd. Het ecologisch inrichten is een vakgebied. De afspraak is dat er in de procedure voor een omgevingsvergunning een deskundige wordt ingeschakeld op het gebied van ecologie zodat keuzes worden getoetst en er een heldere opgave ontstaat. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het Groenbeleidsplan.

4.4.4 Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld met de titel Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. Het beleidsdocument is opgebouwd uit twee delen: Nota parkeren Heemskerk en Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk. Deze beleidsstukken gaan in op de bestaande parkeernormen binnen de gemeente Heemskerk.

Betekenis voor het planvoornemen

In het plangebied worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de recreatiewoningen. Dit is conform het parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 waarin wordt gesteld dat het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning dient ook aan het parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 te worden voldaan. Echter wordt hier momenteel al op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Omdat het vooral een functiewijziging betreft en de bebouwde situatie gelijk blijft, wordt zowel nu als straks voldaan aan de gestelde parkeernormen doordat bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Zie bijlage III bij deze toelichting voor de situatietekening waarop het parkeren in de nieuwe situatie wordt weergegeven.

Zoals nader toegelicht in paragraaf 5.11, voldoet onderhavig plan aan de in het parkeerbeleidsplan gestelde parkeernormen.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieuaspecten specifiek voor dit plangebied beschreven.

5.2 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Beleidskader

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het inwerking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is. Kortom: sinds die invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld in één integrale Erfgoedwet. De omgang met de archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus, zoals die in de eerdere wetten golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Heemskerk beschikt over een archeologische beleidsnota. De nota en bijbehorende kaart geven aan wat de archeologische verwachtingswaarde van gronden is en wanneer onderzoek nodig is. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes.

Voor het plangebied geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied is gelegen in een zone met een archeologische waarde van de vierde categorie. Concreet betekent dit dat archeologisch onderzoek nodig is, indien het plan een oppervlakte heeft van 2.500 m² of meer en de grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm reiken. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m² en nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Een gelegitimeerde methode om aan deze scheiding van functies te toetsen betreft de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M).

In deze handreiking worden afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	t.o.v. rustig gebied	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Voorts dienen bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan de daarin opgenomen voorschriften te voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Toepassing

Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een perceel met de bestemming 'Sport' naar een kleinschalig recreatiepark waarin 9 nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd en een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De zorgrecreatiewoningen worden, uitgaande van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, beschouwd als gevoelige functies.

In de omgeving van het projectgebied zijn binnen relevante afstand geen hinder- of bedrijfsfuncties gelegen. In de directe omgeving zijn voornamelijk sport- en groenfuncties gelegen zonder faciliteiten die hinder veroorzaken. Het naast gelegen skicentrum betreft een stille sportfunctie welke in het gebouw wordt uitgeoefend. Betreffende activiteit brengen geen hinderaspecten met zich mee met betrekking tot geluid, stof, gevaar en geur.

In het plangebied worden enkele nieuwe functies toegevoegd. Ten behoeve van de recreatiewoningen wordt een recreatiebestemming gecreëerd, en op de plek van de bedrijfswoning wordt een woonbestemming gecreëerd. Beide nieuwe bestemmingen brengen geen hinder voor de omgeving voort. Met het initiatief verdwijnt voorts een sport bestemming met bedrijfswoning, hetgeen qua mogelijke hinder een positief effect heeft op de omgeving.

Betekenis voor het planvoornemen

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied vanuit het aspect milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen belemmeringen optreden voor omliggende functies.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings)wijziging. Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Verkennend bodemonderzoek

In maart 2022 is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Communicatieweg 4F te Heemskerk (zie bijlage IV bij deze toelichting, Vlam Bodem Advies BV, 2022-0681, 6 februari 2023). De werkzaamheden zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en daarbij behorende protocollen.

Aanleiding voor het onderzoek vormt een wijziging van de bestemming ten behoeve van het realiseren van recreatiewoningen. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdachte locatie formeel te worden aangenomen. In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar. Conform de CROW400 zijn bij eventuele graafwerkzaamheden op de locatie geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.

Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.

Betekenis voor het planvoornemen

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen wijziging van de bestemming en daarmee geplande nieuwbouw.

Bij de wijziging van een bedrijfswoning in de bestemming 'Sport' naar een burgerwoning in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt een situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Er vinden met deze wijziging geen bodemroerende activiteiten plaats waar bodemonderzoek voor noodzakelijk is. Indien bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.5 Duurzaamheid

De gemeente Heemskerk wil op het gebied van duurzaamheid een voorbeeld zijn. Er wordt daarom waarde gehecht aan het optimaal beschermen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water. Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2 uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

De provincie heeft een handreiking stikstofvrije woningbouw van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Heemskerk aanhaken bij MRA 'slopen en bouwen'.

Betekenis voor het planvoornemen

Het gehele bouwplan staat in het teken van duurzaam bouwen en een ecologische inrichting van het plangebied. In de recreatiewoningen worden alle ambities, technieken en materialen op het gebied van circulair bouwen toegepast. Zowel de bouw als de inrichting wordt groen en natuurinclusief (hittebestendig, waterberging, versterken biodiversiteit);

Bij de uitvoering van het plan zullen de voorgaande duurzaamheidsaspecten, zoals de VET en BENG, in acht worden genomen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning wordt duurzaamheid verder verfijnd om de meest actuele technieken toe te passen. Wel kan alvast worden vastgesteld dat in onderhavig planvoornemen in ruim voldoende mate rekening is gehouden met het aspect duurzaamheid. Het planvoornemen sluit hiermee dan ook naadloos aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente Heemskerk.

5.6 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waar- bij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bij- voorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risico- bron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" van kracht geworden. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations. Dit geldt ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De circulaire hangt samen met de wijziging "verkleining afstanden voor LPG-tankstations". Deze wijziging verkleint de vaste veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico in het Revi. De circulaire hangt ook samen met een Safety Deal. In deze Safety Deal liggen afspraken tussen het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de LPG-sector vast. Het gaat om afspraken over het toepassen van hittewerende bekleding op de LPG-tankwagens die de LPG-tankstations bevoorraden.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10-6 per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het plangebied dat in deze onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een sportbestemming naar een kleinschalig recreatiepark met 9 recreatiewoningen. Ook wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Het initiatief is wordt volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, artikel 1, eerste lid, onderdeel b, onder f, beschouwd als een beperkt kwetsbaar object.

Uit een raadpleging van de risicokaart (zie afbeelding V) blijken voor externe veiligheid enkele relevante risicobronnen aanwezig. Ten noorden van het plangebied, aan de Communicatieweg, is een LPG-tankstation als risicobron aanwezig. Ook zijn er risicobronnen als een buisleiding A-551, de Rijksweg A9 (wegvak N25) en transportroute Communicatieweg aanwezig.

LPG-tankstation

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatste LPG-verkoop plaatsvindt met een vergunde doorzet van 1.000 m³ lpg per jaar. Deze situatie is sindsdien niet gewijzigd. De PR maatgevende 10-6-contour rond het vulpunt bedraagt 45 m en het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m. Gezien de onderlinge afstand van het bouwvlak in het plangebied en het tankstation van 200 meter is het voorliggende initiatief niet van invloed op bestaande veiligheidsniveaus.

Buisleiding A-551

De huidige bedrijfswoning (en toekomstige burgerwoning) ligt in het invloedsgebied van de buisleiding. Deze bedrijfswoning is in het vigerend bestemmingsplan Assumburg / Oud Haerlem toegestaan en verantwoord. Het veranderen naar bestemming Wonen geeft geen belemmeringen vanuit externe veiligheid.

Rijksweg A9

Het grootste invloedsgebied van Rijksweg A9 (wegvak N25) is 880 meter vanaf de middenberm gemeten. Een berekening van het groepsrisico is niet vereist omdat het plangebied op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen.

Toetsing transportroute Communicatieweg aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt)

Over de Communicatieweg, ten noorden van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied (1%-overlijdenskans) van 355 meter. Het plangebied is gelegen op 80 meter van de Communicatieweg en daarmee binnen het invloedsgebied van de Communicatieweg. Onderstaand is een toets aan de vuistregels in de HART voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

Plaatsgebonden risico

Voor het transport kan worden uitgegaan van 50 transporten GF3 (propaan/LPG) per jaar en een weg gelegen buiten de bebouwde kom. Op basis van de vuistregel 2 ($GF3 < 500$ per jaar) voor het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat de Communicatieweg niet over een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6) beschikt. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

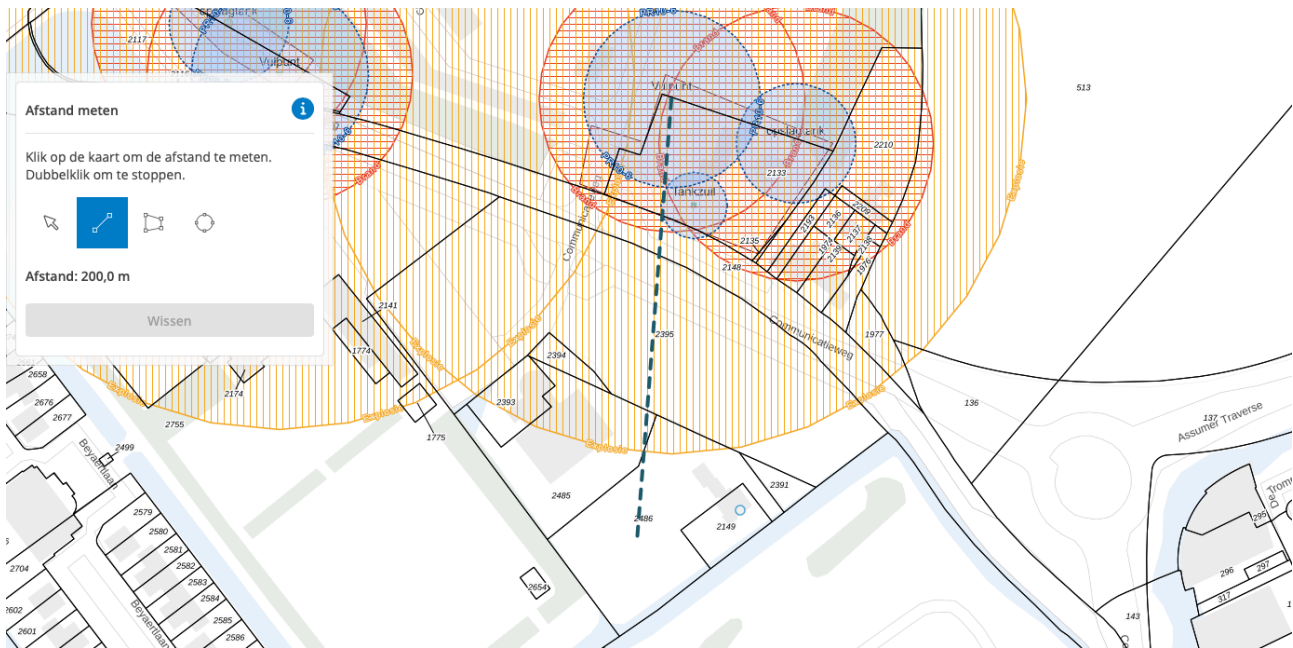
Groepsrisico

Het plangebied is ter hoogte van de Communicatieweg aan 2 zijden bebouwd. Voor de toetsing aan de vuistregels uit voor de personendichtheid worst case uitgegaan van 40 personen per hectare op 40 meter van de Communicatieweg. Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 40 personen/ha op 40 meter afstand een drempelwaarde van 2.680 GF3 transporten per jaar gevonden. Bij deze drempelwaarde bedraagt het groepsrisico 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie met max. 50 GF3-transporten het groepsrisico veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Bij een incident met een tankwagen met GF3-stoffen kan een gaswolkexplosie of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) optreden waarbij de effecten tot aan het plangebied kunnen reiken. Als maatgevend scenario wordt voor wegen (vanwege de hogere kans) uitgegaan van een koude BLEVE. Bij dit scenario kunnen tot een afstand van 200 meter personen die buiten aanwezig zijn komen te overlijden door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Binnen het gebouw in het plangebied vallen geen slachtoffers. Wel kan vervolgens brand ontstaan aan de gevel van het gebouw. De personen in het plangebied zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig naar binnen vluchten bij een BLEVE en in geval van een optredende brand in het gebouw vervolgens zelfstandig naar buiten vluchten.

De risico's veroorzaakt door de Communicatieweg zijn getoetst aan de beoordelingssystematiek van de HART. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een PR10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde in zowel de bestaande als de nieuwe situatie.



Afbeelding V : uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

Betekenis voor het planvoornemen

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe beperkt-kwetsbare of kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR10-6-risicocontouren. De risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid wegverkeer

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

De grootte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

Onderzoek

Aangezien de wegen rondom het plangebied 30 km/u-wegen betreffen, is een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. De beoogde recreatiewoningen zijn tevens niet als geluidsgevoelig aangewezen in de Wet geluidhinder.

Betekenis voor het planvoornemen

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de Ministeriële Regeling ‘Niet in betekenende mate’ (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip NIBM is gedefinieerd als de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarde voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekening, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van recreatiewoningen, bijbehorende voorzieningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling voor recreatiewoningen is niet opgenomen in de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Om te bepalen of de ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wordt met behulp van de NIBM-tool de concentratie stikstof en fijnstof berekend. Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de handleiding NIBM-tool. Deze gaat uit van zes voertuigbewegingen per woning, dus dat is 60 voertuigbewegingen per dag. Een aandeel vrachtverkeer is niet aan de orde

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De concentraties stikstof en fijnstof nemen door het planvoornemen niet merkbaar toe. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Betekenis voor het planvoornemen

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuur

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vorige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Op grond van de Wabo en Wnb kunnen projecten met mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden alleen worden vergund als op basis van een passende beoordeling verzekerd is dat er geen sprake is van aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
- Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de verdragen worden tevens vogels genoemd;
- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan Wet natuurbescherming

Om de effecten van voorgenomen ontwikkeling op flora en fauna inzichtelijk te maken is in december 2022 is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage V bij deze toelichting, Smit Groenadvies, 6 december 2022).

Uit de resultaten van de quickscan zijn voor vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen te verwachten in het plangebied. Het groen in en rondom het plangebied is wel geschikt als vlieg- en foerageergebied voor vleermuizen. De verwachting is dat dit geen essentieel leefgebied is.

Het plangebied heeft een geschikt biotoop voor libellen en vlindersoorten. Algemeen voorkomende amfibieën kunnen van het plangebied gebruik maken als winterverblijfplaats of foerageergebied. De aanwezigheid van beschermde soorten is echter uit te sluiten.

Het groen en de takkenrillen in het plangebied kunnen gebruikt worden door algemene broedvogels en kleine grondgebonden zoogdieren.

Hieronder worden de resultaten vanuit de bureaustudie en het veldonderzoek aan de geplande werkzaamheden getoetst. De werkzaamheden bestaan uit geschikt maken van het terrein en het plaatsen van negen energie neutrale vakantiewoningen. De verwachte effecten worden per soort groep behandeld.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen.

Op vaste vlieg- en foerageerroutes is geen negatief effect te verwachten. Deze worden gevormd door de bomenrijen en groen in het plangebied welke in tact blijven tijdens de werkzaamheden. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Binnen het plangebied zijn geen mogelijke verblijfplaatsen gevonden voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Negatief effect op deze soorten is hierdoor uit te sluiten.

Vogels zonder jaarrond beschermde nesten

De groenelementen in de omgeving van het plangebied kunnen door algemene niet jaarrond beschermde vogelsoorten gebruikt worden als nest-, rust en foerageerplaats. De groenelementen in de omgeving blijven gehandhaafd. Wanneer buiten de broedperiode van vogels gewerkt wordt vindt geen negatief effect plaats op vogels zonder jaarrond beschermd nest.

Amfibieën

Amfibieën kunnen gebruik maken van hogere, drogere gedeeltes vergraafbare grond gebruiken als winterverblijfplaats. Ook kan het plangebied in de zomerperiode worden gebruikt als foerageergebied. De werkzaamheden hebben een negatief effect op amfibieën.

Grondgebonden zoogdieren

De takkenrillen aan de randen van het plangebied kunnen door grondgebonden zoogdieren gebruikt worden als leefgebied. Deze takkenrillen blijven intact tijdens de werkzaamheden. Negatief effect op grondgebonden zoogdieren is hierdoor uit te sluiten.

Andere soortgroepen

Effecten op andere soortgroepen zoals reptielen, vissen, libellen en dagvlinders kunnen worden uitgesloten. Er zijn geen mogelijke verblijfplaatsen aanwezig voor deze soorten binnen het plangebied. Het groen in het plangebied is geschikt als leefgebied voor deze soorten. Omdat het groen onaangetast blijft door de werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht.

Bedrijfswoning naar burgerwoning

In onderhavig planvoornemen wordt de gehele bestemming 'Sport' gewijzigd naar een een bestemming voor het realiseren van recreatiewoningen. In deze bestemmingswijziging wordt ook een bestemming 'Wonen' toegevoegd waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Deze laatst genoemde specifieke wijziging strekt er toe dat het huidige gebruik van de dienstwoning planologisch op de correcte wijze wordt vastgelegd voor een burgerwoning zonder bedrijfsfunctie. Deze wijziging levert geen verstoring op voor beschermde soorten of gebieden in de omgeving.

Stikstofdepositie

Betekenis voor het planvoornemen

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de “Europese Kaderrichtlijn Water” (KRW) van kracht. De Kaderrichtlijn moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water, is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doen we voor de periode 2022 - 2027, maar we kijken ook verder vooruit. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen we samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Watervisie

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren.

Watersplan HHNK

In het Waterplan HHNK presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar zijzelf, en met anderen, aan werken. Met het waterbeheer zorgt het Hoogheemraadschap voor voldoende, gezond en schoon water om van te leven, er te werken en te recreëren, voor mens, dier en natuur.

Keur

De Keur van het hoogheemraadschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 meter en 2 meter ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd

Programma Water en Riolering 2023 Heemskerk : Samen wijs met water

Het Programma Water en Riolering geeft aan hoe de gemeente Heemskerk invulling wil geven aan de visie op water in al haar facetten: gebruikt water, regenwater, grondwater en open water in sloten en vijvers. In de Omgevingsvisie van de gemeente Heemskerk is de waarde van de water- en groenstructuur nadrukkelijk aangegeven. Ook wil de gemeente klimaatrobuust zijn in 2050 en problemen met droogte en waterkwaliteit aanpakken.

Het Programma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Beverwijk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hierbij is ook gebruik gemaakt van het huidige Water- en Rioleringsplan en het Klimaatadaptatieplan, die beide eveneens in samenwerking zijn opgesteld.

In het Programma Water en Riolering zijn ambities geformuleerd met betrekking tot het omgaan met water binnen de gemeente Heemskerk. Dit zijn de vijf speerpunten :

- **Gezond en milieu** : we willen de lozing op de riolering van risicovolle stoffen voor mens en milieu zo snel mogelijk minimaliseren en voorkomen dat stoffen geloosd worden die het functioneren van de riolering en zuivering belemmeren;
- **Afvalwaterketen** : om de afvalwaterketen effectief te laten functioneren willen we regenwater afkoppelen van de riolering en het aandeel rioolvreemd water terugdringen;
- **Klimaatbestendigheid** : we willen het regenwater bij voorkeur vasthouden waar het valt of bergen op plaatsen waar het zo min mogelijk wateroverlast oplevert. Door water vast te houden, beperken we de gevolgen van langdurige droogte;
- **Schoon en mooi water** : we streven ernaar dat we allemaal genieten van het open water. Dat we het beleven als waardevol onderdeel van onze leefomgeving en kunnen gebruiken voor recreatieve activiteiten;
- **Functioneel grondwaterbeheer** : we willen door actief grondwaterbeheer, samen met gebruikers van grondwater, te lage en te hoge grondwaterstanden in stedelijk en landelijk gebied voorkomen.

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Communicatieweg 4F in het kader van de watertoets (zie bijlage VII bij deze toelichting). In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de plangegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die zij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Verharding, compenserende maatregelen, waterkwaliteit en riolering/

Uit de watertoets blijkt dat er geen (of slechts in zeer beperkte mate die onder de norm van 800 m² blijft) sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied wordt waterneutraal ingericht. Hemelwater wordt opgeslagen in een groot buffervat in het plangebied en dit hemelwater wordt gebruikt voor onderhoud van het groen en het doorspoelen van de toiletten. Op het terrein wordt een wadi (groene greppel) aangelegd zodat bij heftige regenbuien het hemelwater infiltreert. Het project zal extreem heftige regenbuien kunnen opvangen tot minimaal 180 mm in 24 uur.

Met de omgang van water en klimaatadaptatie heeft het plan veel positieve en klimaatadaptieve elementen. Er wordt een koppeling gelegd door een hemelwatervijver te gebruiken voor afdekking van een voorziening voor gesloten wateropslag. De wateropslag is gesloten en wordt gebruikt als bron voor de verwarming en koeling van de recreatiewoningen in combinatie met een warmtepomp. Dit is een gesloten watersysteem.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de waterpartijen zoals de centrale vijver en omliggend water. Grondwaterstroming mag niet worden verstoord. Zo nodig worden er maatregelen getroffen om te kunnen infiltreren. De kaders 'Omgaan met hemelwater in Heemskerk' worden in acht worden genomen.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit dient het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken (Categorie D.10).

Er is hier sprake van vormvrije m.e.r.-beoordeling, omdat de drempelwaarden van deze categorie D 10 uit het Besluit milieueffectrapportage niet worden overschreden. De voorgenomen wijziging heeft namelijk geen betrekking op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- Een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- 100 ligplaatsen of meer; of
- Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Daarnaast is sprake de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (Categorie D.11.2).

Er is hier sprake van vormvrije m.e.r.-beoordeling, omdat de drempelwaarden van deze categorie D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage niet worden overschreden. De voorgenomen wijziging heeft namelijk geen betrekking op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied die 2000 of meer woningen omvat; of

- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage VIII bij deze toelichting).

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief zeer geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.- procedure zinvol maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

Betekenis voor het planvoornemen

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het planvoornemen op basis van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden besloten om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapportage. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een afzonderlijk beslispunt dat door het college behandeld moet worden (artikel 7:28 lid 4 Wm). Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van omstandigheden die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.12 Verkeer en parkeren

Beleid

Verkeer en Vervoerplan Heemskerk 2017 (VVH)

Het Verkeer en vervoerplan kent zijn basis in de Planwet Verkeer en Vervoer. Op strategisch niveau is het plan in eerste instantie een uiting van de wettelijke eis om een zichtbaar samenhangend, eenduidig en uitvoeringsgericht verkeer-vervoerbeleid te voeren, dat de richting aangeeft van de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer. Het is dus in wezen een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer. Er is rekening gehouden met het geldende beleid, de lopende projecten en huidige wensen. Het plan komt voort uit een actualiseringslag van het Verkeerstructuurplan 2009-2015 (VSP) en het Fietsbeleidsplan 2004.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied wordt zowel in de bestaande als in de voorgenomen situatie via de huidige inrit aan de Communicatieweg ontsloten. Via de bestaande ontsluiting is het plangebied goed bereikbaar voor wegverkeer. Gezien de geringe omvang van het planvoornemen treedt er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling een zeer beperkte wijziging op in de verkeersproductie van en naar het plangebied. Hierdoor zal de verkeersafhandeling geen nadelige effecten hebben op het omliggende wegennet en wordt de verkeersveiligheid in het plangebied gewaarborgd.

Gezien de verkeersintensiteit mogen langzaam en gemotoriseerd verkeer zich mengen op de toegangsweg. Ondanks dat het project autoluw is, dient het plangebied wel goed bereikbaar te zijn. Voor een goede verkeersafhandeling wordt een draaicirkel op het terrein gemaakt.

Omdat er via een naburig perceel op het wegennet wordt ontsloten wordt een erfdienstbaarheid geregeld voor de bereikbaarheid over het naburige erf..

Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017:

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld met de titel Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. Het beleidsdocument is opgebouwd uit twee delen: Nota parkeren Heemskerk en Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk. Deze beleidsstukken gaan in op de bestaande parkeernormen binnen de gemeente Heemskerk.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen te worden bepaald aan de hand van de parkeernormering van de gemeente Heemskerk zoals vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017.

In het plangebied worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is conform het parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 waarin wordt gesteld dat het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het planvoornemen gaat uit van 9 vakantiewoningen, een receptie en een reguliere woning. In de parkeerbehoefte berekening wordt uitgegaan van 3 slaapkamers per recreatiewoning.

Parkeerbehoefte berekening

- Parkeerbehoefte recreatiewoningen : $9 \times 3 \times (1,3/2) = 17,55$;
- Parkeerbehoefte woning is 2,0;
- Ten behoeve van de receptie is 2,0 parkeerplaatsen voldoende.

Betekenis voor het planvoornemen

De parkeerbehoefte voor de recreatiewoningen en de receptie kunnen binnen het plangebied worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de woning is realiseerbaar op eigen terrein binnen de bestemming Wonen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het planvoornemen in voorliggend bestemmingsplan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de Verbeelding en de Regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied en de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- Toelichting
- Verbeelding
- Regels

Bovenstaande onderdelen vormen de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Wanneer de aanvraag past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct worden verleend middels een reguliere procedure.

6.2 Verbeelding en bestemmingsplanregels

De verbeelding geeft de bestemming(en) van de gronden aan. De verbeelding moet, net als de bestemmingsplanregels, voldoen aan de landelijke standaarden (SVBP). In deze standaarden zijn afspraken vastgelegd over standaardbestemmingen en de weergave van bestemmingen en aanduidingen (zoals kleurgebruik, lijnen/vlakken, etc.). Tevens worden met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden zijn van de gronden met de bestemming.

De structuur van de regels van bestemmingsplannen moet voldoen aan de landelijke standaarden: SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Hierin is een standaardopzet voor de regels bepaald:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de specifieke invulling van de bestemmingen op de verbeelding voor dit plan precies inhouden. Er wordt aangegeven welke functies (doeleinden) zijn toegestaan. In dit specifieke bestemmingsplan zijn de enkelbestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (R-VR), 'Tuin' (T), 'Water' (WA) en 'Wonen' (W) aanwezig.

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (R-VR) dient ter aanduiding voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen die bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten. In de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (R-VR) is een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - receptie' opgenomen om een receptie voor (fiets)verhuur, wasserette en opslag te waarborgen. Het 'Wonen' dient ter aanduiding voor het kunnen huisvesten van een afzonderlijk huishouden per bouwvlak, of meer woningen per bouwvlak als dat op de plankaart wordt aangegeven. De voor 'Tuin' aangewezen bestemming is opgenomen om de traditionele kenmerken van het park en het belang van de openheid van de gronden te waarborgen. Voor het water ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer te water, waterpartijen, oevers en groenvoorzieningen en water ten behoeve van recreatief (mede) gebruik is de bestemming 'Water' (WA) opgenomen. Met betrekking tot Archeologie is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen om de archeologische waarde in het plangebied voor de toekomst te waarborgen.

Verder wordt er aangegeven of er gebouwd mag worden en als dit het geval is tot welke bouwhoogte en met welke oppervlakte of bebouwingspercentage. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor alle bestemmingen uit het plan. Hierin zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Afwijkingsregels die specifiek gelden voor een bepaalde bestemming worden onder het desbetreffende artikel in hoofdstuk 2 opgenomen. In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Dit hoofdstuk kenmerkt zich onder andere met bepalingen hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor functies die aanwezig zijn welke niet in overeenstemming zijn met het plan. De slotbepaling geeft de naam (Communicatieweg 4F te Heemskerk) en de datum van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan; - Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

In de geest van de nieuwe Omgevingswet zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor participatie. Dit betekent dat de initiatiefnemers met belanghebbenden in gesprek gaan over de impact van het plan op hun woon- en werkomgeving. Voor goede participatie en afstemming is voor onderhavig planvoornemen op twee manieren aangehaakt op de omgeving. Voor de direct aangrenzende stakeholders is gekeken naar eventuele bezwaren, mogelijke overlast of kansen voor synergie van het plan. De belangrijkste bevindingen zijn hierbij meegenomen in de planvorming en waar mogelijk wordt synergie gezocht. De aanpak van participatie is tweeledig, namelijk :

1 Gesprekken met de direct aangrenzende bewoners / ondernemers

Er is gesproken met het Skicentrum Heemskerk en het restaurant aan de Communicatieweg 4 D, VDH kringgroep Noord-Kennemerland (hondenvereniging aan de Ritsaertlaan) en bewoners aan de Communicatieweg 4 F. Er is positief op het planvoornemen gereageerd en de belanghebbenden hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben. De uitkomsten zijn verwerkt in het participatiedocument, zie hiervoor bijlage IX bij deze toelichting.

2 Bijwonen van het gemeentelijk participatieproces

Door de gemeente Heemskerk zijn verschillende sessies omtrent participatie georganiseerd voor de gehele gebiedsontwikkeling van het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek. Initiatiefnemers van voorliggend planvoornemen zijn hiervoor uitgenodigd en hebben hier aan deelgenomen. Voorliggend plan voor recreatiewoningen is meerdere malen besproken en de stakeholders in het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek zien het planvoornemen als een welkome nieuwe functie. Zie verdere uitwerking van dit punt in het participatiedocument (bijlage IX bij deze toelichting).

8.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De inspraakreacties tijdens dit vooroverleg zijn verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend, waardoor het plan ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) ter vaststelling aan de raad is aangeboden. Het bestemmingsplan is bij besluit door de raad van de gemeente Heemskerk in de openbare raadsvergadering op 27 juni 2024 vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Bijlagen

Bijlage I	Inrichtingsplan
Bijlage II	Massastudie
Bijlage III	Situatietekening
Bijlage IV	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage V	Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage VI	Stikstofberekening
Bijlage VII	Watertoets HHNK
Bijlage VIII	Aanmeldnotitie m.e.r. Locatie Communicatieweg 4F, Heemskerk
Bijlage IX	Participatieverslag

