

## Wijzigingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'

Kleine Houtweg 10 te Heemskerk

Toelichting

projectnummer 16017

Opdrachtgever:           Executeur de heer N.J. Fatels  
                                  Calsplantsoen 25  
                                  1945 SL BEVERWIJK

Versienummer:           1.0

Datum:                    29 juni 2017

Auteur:                   mr. M.W. van der Hulst

Controle:                 drs. I.M. Dias

Paraaf:



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

| Inhoudsopgave                             | pagina |
|-------------------------------------------|--------|
| 1 Inleiding.....                          | 4      |
| 1.1 Doel en aanleiding .....              | 4      |
| 1.2 Ligging van het plangebied.....       | 4      |
| 1.3 Geldende planologische regeling ..... | 4      |
| 1.4 Provinciaal beleid.....               | 6      |
| 2 Beschrijving van het initiatief.....    | 7      |
| 3 Toetsing aan wijzigingscriteria.....    | 8      |
| 4 Afweging omgevingsaspecten .....        | 11     |
| 4.1 Verkeer en parkeeraspecten.....       | 11     |
| 4.2 Waterhuishoudkundige situatie.....    | 11     |
| 4.3 Archeologie: .....                    | 11     |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering.....      | 11     |
| 4.5 Externe veiligheid.....               | 12     |
| 4.6 Bodem.....                            | 12     |
| 4.7 Geluid.....                           | 12     |
| 4.8 Luchtkwaliteit.....                   | 12     |
| 4.9 Ecologie.....                         | 13     |
| 5 Juridische regeling.....                | 14     |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                   | 15     |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....     | 15     |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 15     |

# 1 Inleiding

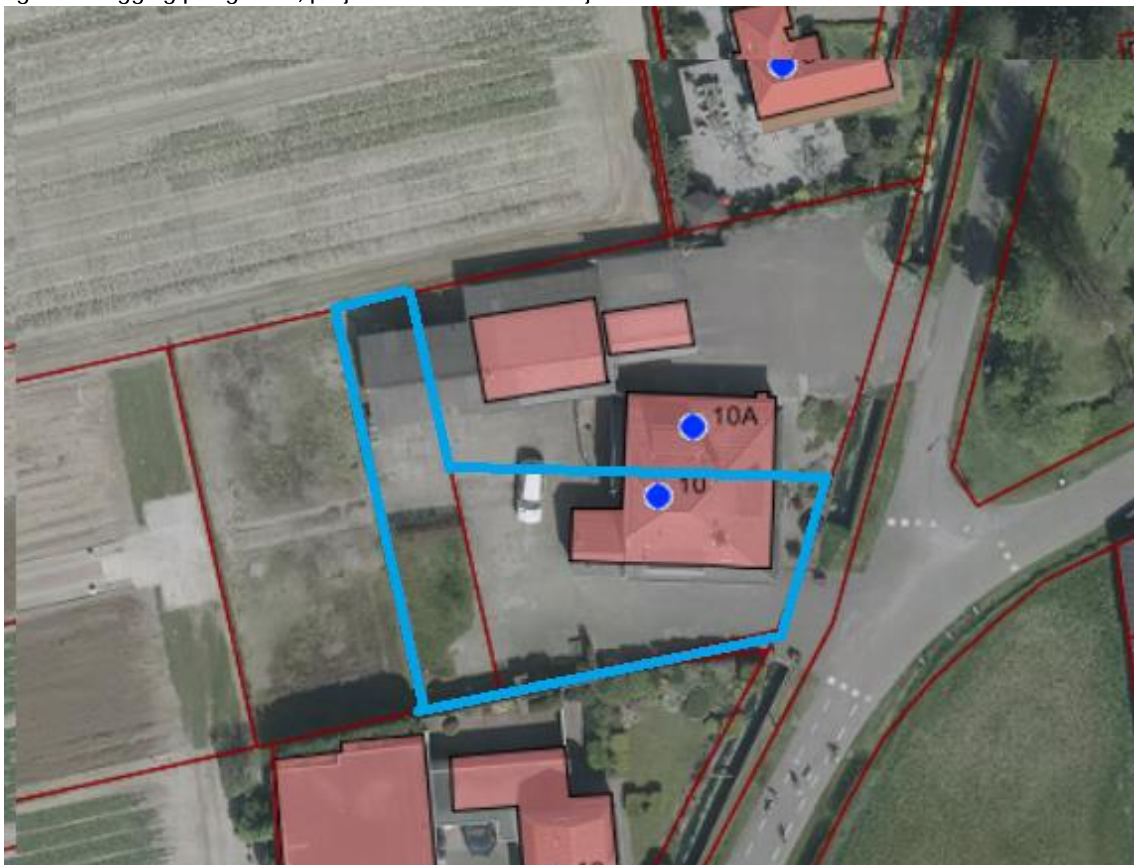
## 1.1 Doel en aanleiding

Het doel voor Kleine Houtweg 10 te Heemskerk is middels een wijzigingsplan een woonfunctie vast te leggen. In het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen in de bestemming 'Tuinderswoningen'. Voorliggend wijzigingsplan is de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De projectlocatie is in het basisregistratiesysteem bekend als Kleine Houtweg 10 te Heemskerk. In de feitelijke situatie ten tijde van het ontwerp wijzigingsplan heeft deze locatie het huisnummer 10a. De projectlocatie is gelegen in de kadastrale gemeente Heemskerk, sectie e en de perceelnummers 2411 en 1644. Direct naast de locatie is de woning gevestigd die in het basisregistratiesysteem bekend is als Kleine Houtweg 10a (in de feitelijke situatie ten tijde van het ontwerp wijzigingsplan heeft deze woning huisnummer 10). Ten westen, noorden en zuiden van de projectlocatie is grotendeels tuinbouw gelegen en ten oosten van de projectlocatie is woningbouw gelegen.

figuur 1 Ligging plangebied, projectlocatie is blauw omlijnd



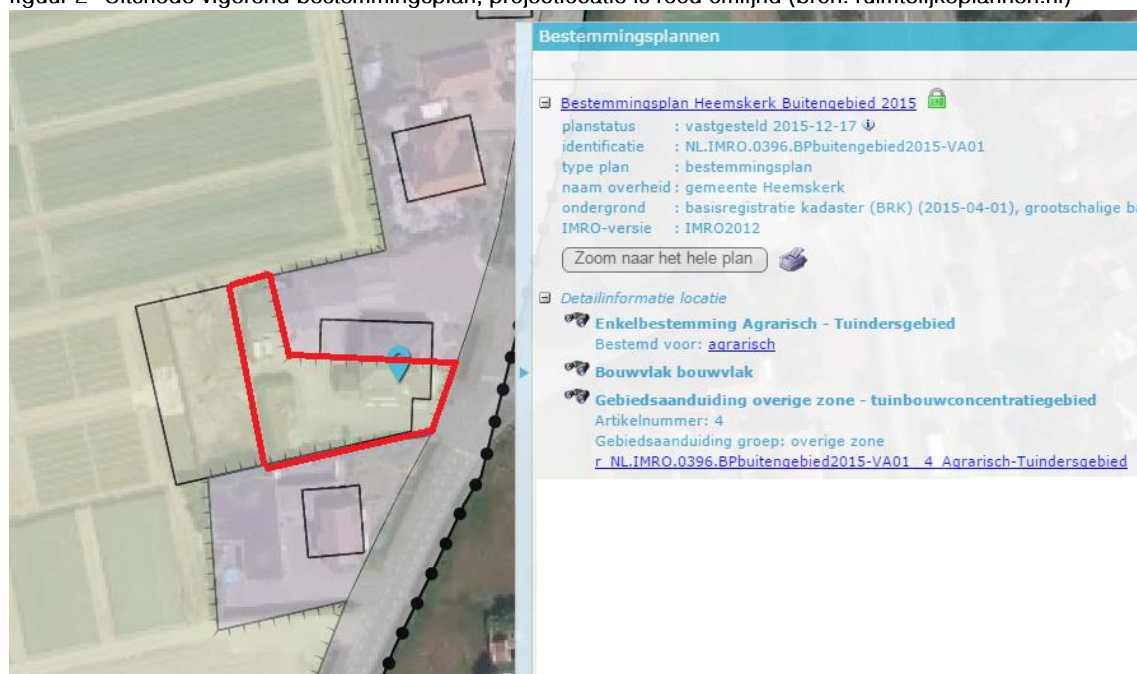
## 1.3 Geldende planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is 'Heemskerk Buitengebied 2015', vastgesteld op 17 december 2015 door de raad van de gemeente Heemskerk. De projectlocatie is bestemd tot de

enkelbestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' en heeft de gebiedsaanduiding 'Overige zone – tuinbouwconcentratiegebied'.

Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



#### Artikel 4 Agrarisch - Tuindersgebied

##### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuindersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
  - b. tuin- en akkerbouwbedrijven;
  - c. extensief recreatief medegebruik;
  - d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen,
- en op de gronden ter plaatse van de aanduidingen:
- e. 'glastuinbouw uitgesloten': uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde grondgebonden veehouderij;
  - f. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': uitsluitend een agrarisch hulp- en nevenbedrijf inclusief ondergeschikte detailhandel;
  - g. 'grondgebonden veehouderij': uitsluitend een grondgebonden veehouderij;
  - h. 'specifieke vorm van agrarisch - laboratorium': uitsluitend een laboratorium;
  - i. 'paardenfokkerij': uitsluitend een paardenfokkerij;
  - j. 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop van eigen producten': de in pandige verkoop van eigen producten alsmede de daarbij behorende accessoires, zoals tuijpotten, potgrond e.d.;
  - k. 'kas': kassen toegestaan in het bouwvlak,
- en tevens voor:
- l. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding zoals bedoeld in 4.5.2 zijn toegestaan;
  - m. het tuinbouwconcentratiegebied zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland d.d. 3 februari 2014, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - tuinbouwconcentratiegebied', met daaraan ondergeschikt:
  - n. infrastructurele voorzieningen;
  - o. waterlopen en duinrellen;
  - p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - q. groenvoorzieningen.

##### 4.2.4 Bedrijfswoningen

- a. Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
- b. bedrijfswoningen dienen in de naar de weg gelegen bouwgrans van het bouwvlak te worden gebouwd;

- c. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste respectievelijk 5 m en 10 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning dient ten minste 20° en ten hoogste 80° te bedragen;
- g. bij bedrijfswoningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 120 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning mag bedragen;
  - 3. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m dan wel de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3 m mag bedragen;
  - 4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
  - 5. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m en 4,5 m mag bedragen;
  - 6. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m en 4,5 m mag bedragen;
- h. onder bijbehorende bouwwerken zijn kelders toegestaan tot een diepte van ten hoogste 3,3 m beneden het [peil](#).

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.6.2 Wijzigen naar bestemming 'Tuinderswoningen'

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming [Tuinderswoningen](#), met dien verstande dat:

- a. wonen slechts is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- b. agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
- c. de bebouwde oppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering niet worden aangepast;
- d. op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds gebouwen zijn gesloopt, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
- e. als gevolg van de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieuhygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt;
- f. het bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup> per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen reeds meer dan 60 m<sup>2</sup> bedraagt, dan is een maximaal bebouwd oppervlak van 60 m<sup>2</sup> + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m<sup>2</sup> toegestaan;
- g. maximaal 1.000 m<sup>2</sup> van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel in aanmerking komen voor wijziging; of zoveel anders indien dat landschappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is;
- h. hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

#### Conclusie

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' is een bedrijfswoning mogelijk. In het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is onder artikel 4.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen', overeenkomstig Kleine Houtweg 10a. Hiervoor dient voldaan te worden aan de criteria behorende bij de wijzigingsbevoegdheid.

## 1.4 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft de structuurvisie Noord-Holland 2040 opgesteld, waarin zij eerdere streekplannen vervangen en hier tevens op voortborduren. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 21 juni 2010. In 2015 heeft een actualisatie van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 plaatsgevonden en deze actualisatie is vastgesteld op 28 september 2015.

De provincie Noord-Holland heeft drie hoofdbelangen vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De drie hoofdbelangen zijn klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijk onderdeel in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijk gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke verordening Noord-Holland. De Provinciale Ruimtelijke verordening is op 15 januari 2016 geactualiseerd. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

#### Bestaand bebouwd gebied

Artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke verordening Noord-Holland geeft de beschrijving van het begrip bestaand bebouwd gebied. Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

De voormalig agrarische bebouwing valt niet onder het bestaand bebouwd gebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er wordt ook geen nieuwe woning gerealiseerd (artikel 13 PRV) of overige verstedelijking (artikel 14 PRV) mogelijk gemaakt, omdat geen sprake is van oprichting van nieuwe gebouwen. De huidige bebouwing maakt onderdeel uit van de twee-onder-een-kapwoning (Kleine Houtweg 10 en 10a) die deels bestemd is tot 'Tuinderswoning' op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'. Tevens wordt het op basis van het vigerende bestemmingsplan middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt dat de voormalige agrarische bedrijfswoning (projectlocatie) bestemd wordt tot 'Tuinderswoning'.

## **2 Beschrijving van het initiatief**

De projectlocatie is gelegen op de Kleine Houtweg 10 te Heemskerk. Kleine Houtweg 10 vormt samen met Kleine Houtweg 10a een twee-onder-een-kapwoning. Kleine Houtweg 10 is bestemd tot 'Agrarisch –Tuindersgebied' en Kleine Houtweg 10a is bestemd tot 'Tuinderswoning'.

De bestemming van de locatie Kleine Houtweg 10 komt niet overeen met het huidige gebruik van de locatie. De locatie wordt gebruikt als woning en is niet langer ten dienste van agrarische bedrijvigheid. De executeur van de locatie is voornemens de twee-onder-een-kapwoning (Kleine Houtweg 10 en 10a) te verkopen. Om de verkoop van de twee-onder-een-kapwoning te bevorderen, dient de locatie planologisch op de juiste wijze te worden vastgelegd.

Middels de wijzigingsbevoegdheid die onder 4.6.2 is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is het mogelijk de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoning'. Om deze wijziging te realiseren, is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

figuur 3 Foto's bestaande situatie Kleine Houtweg 10 (feitelijk 10a) linkerzijde van de twee-onder-één-kap



### 3 Toetsing aan wijzigingscriteria

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, zijn in het vigerende bestemmingsplan een aantal criteria opgenomen waar aan voldaan moet worden. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan deze criteria.

***Criterium 1: Wonen slechts is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft***

De woning aan de Kleine Houtweg 10 is een voormalige agrarische bedrijfswoning, op basis van artikel 4.2.4 van het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'. De woning was ten dienste van de agrarische bedrijvigheid op de, inmiddels verkochte, grond gelegen achter de woning. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Om het huidige gebruik van de locatie planologisch correct vast te leggen, is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

***Criterium 2: Agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd***

De grond behorende bij de projectlocatie heeft een dusdanige omvang dat daar geen mogelijkheid tot het verrichten van agrarische activiteit, die als bedrijfsmatig beschouwd kunnen worden, bestaat. Kortom, de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van de projectlocatie volledig beëindigd.

***Criterium 3: De bebouwde oppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering niet worden aangepast***

Voorliggend wijzigingsplan houdt in dat het huidige gebruik van de locatie planologisch op de correcte wijze wordt vastgelegd. Het bebouwde oppervlak wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. In de regels wordt aangesloten bij de bouwregels behorende bij de bestemming 'Tuinderswoningen' van het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'.

***Criterium 4: Op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds gebouwen zijn gesloopt, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht***

Op de projectlocatie is geen gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte. Voorliggend wijzigingsplan houdt enkel het planologisch op de correcte wijze vastleggen van het huidige gebruik van de locatie in.

***Criterium 5: Als gevolg van de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en/of omliggende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieuhygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt***

De vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan houdt in dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing van de locatie planologisch op de correcte wijze wordt vastgelegd. Er is geen sprake van een ontwikkeling met milieueffecten. De beoordeling of als gevolg van de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en/of omliggende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieuhygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt, vindt plaats aan de hand van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering van de VNG met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de handreiking van de VNG wordt een onderscheid gemaakt in omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Het omgevingstype gemengd gebied houdt in dat direct naast woningen andere functies voorkomen zoals bijvoorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

In bijlage 1 van de handreiking van de VNG worden de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten weergegeven. Richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning. De richtafstanden gaan uit van het omgevingstype rustige woonwijk. Indien het gemengd gebied betreft mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Rondom de projectlocatie is voornamelijk de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' gelegen. Tuinbouw (SBI-code 011,012,013,016) valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter. Gemeten vanaf de gevel van Kleine Houtweg 10 is een afstand van 30 meter tussen de woning en het tuindersgebied gelegen. Hiermee wordt reeds voldaan aan de richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. De projectlocatie is gelegen in gemengd gebied, waardoor de afstand met één stap mag worden verlaagd naar 10 meter. Aan de richtafstand binnen het omgevingstype gemengd gebied wordt ruimschoots voldaan.

In het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' zijn ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter en deze afstand mag binnen gemengd gebied verlaagd worden naar 10 meter. Schuin tegenover de projectlocatie is een zadelmakerij met detailhandel gevestigd. Een zadelmakerij (SBI-code 952, reparatie t.b.v. particulieren excl. auto's en motorfietsen) valt onder milieucategorie 1. Hier hoort een richtafstand van 10 meter bij en deze afstand mag verlaagd worden naar 0 meter. De zadelmakerij is op 50 meter afstand van de projectlocatie gelegen, waardoor ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Voorliggend wijzigingsplan levert geen milieuhinder op voor de omliggende woningen, gezien de bestemming van de projectlocatie wordt gewijzigd in 'Tuinderswoning'. Wonen levert geen milieubelastende activiteiten op voor de omliggende woningen.

Er wordt aan alle richtafstanden voldaan, waardoor aan de omliggende bedrijven voldoende zekerheid wordt geboden dat zij hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen. De wijziging van de bestemming van de projectlocatie heeft niet tot gevolg dat de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieuhygiënisch oogpunt onevenredig worden beperkt. De voorgenomen ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar.

***Criterium 6: Het bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup> per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen reeds meer dan 60 m<sup>2</sup> bedraagt, dan is een maximaal bebouwd oppervlak van 60 m<sup>2</sup> + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m<sup>2</sup> toegestaan***

Op de projectlocatie is als vrijstaand bijgebouw een koelcel aanwezig. Deze koelcel heeft een oppervlakte van 17 m<sup>2</sup>. Het bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen blijft hierdoor onder de grens van 60 m<sup>2</sup>. In de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m<sup>2</sup> mag bedragen. Er wordt voldaan aan dit criterium.

***Criterium 7: Maximaal 1.000 m<sup>2</sup> van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel in aanmerking komen voor wijziging; of zoveel anders indien dat land-schappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is***

De gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel bedragen in totaal circa 533 m<sup>2</sup>. Het totale oppervlak met de bestemming 'Tuinderswoningen' van Kleine Houtweg 10 en 10a gezamenlijk wordt hiermee circa 1.000 m<sup>2</sup>. Er wordt voldaan aan dit criterium.

***Criterium 8: Hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is***

In het verleden was een groot stuk grond achter de projectlocatie in bezit van de eigenaren van de projectlocatie. Hier werden de agrarische werkzaamheden op uitgevoerd. Deze grond is geruime tijd geleden verkocht. Het stuk grond wat nu tot de projectlocatie behoort is aanzienlijk kleiner en agrarische bedrijfsvoering is, vanwege de omvang van het perceel, niet meer mogelijk. Door voorliggend wijzigingsplan wordt hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk. Er wordt voldaan aan dit criterium.

## 4 Afweging omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten behandeld.

### 4.1 Verkeer en parkeeraspecten

Het project betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een tuinderswoning. Deze wijziging heeft geen verkeersaantrekkende werking. In artikel 43.3 van het moederplan, welke van overeenkomstige toepassing wordt verklaard binnen dit wijzigingsplan, zijn de parkeernormen weergegeven. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte om te voorzien aan de parkeerbehoefte op eigen terrein.

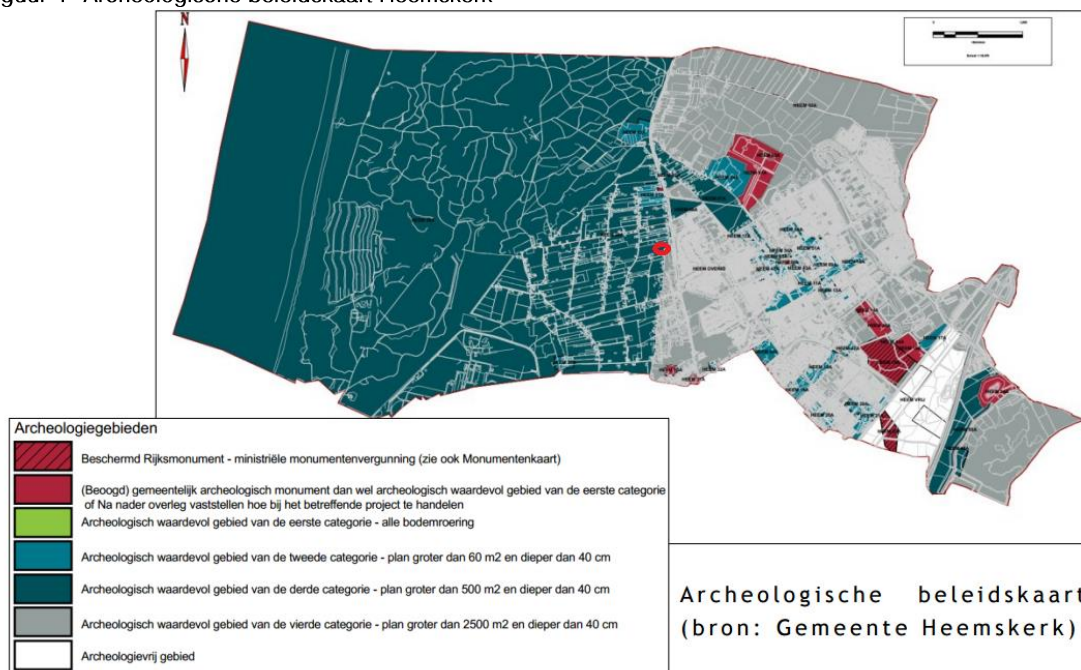
### 4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met voorgenenomen functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een tuinderswoning, zijn geen waterbelangen in het geding.

### 4.3 Archeologie:

Op basis van de archeologische beleidskaart van gemeente Heemskerk heeft de locatie een Archeologische waarde van de derde categorie. Naar aanleiding van deze functiewijziging vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. In het moederplan heeft de locatie geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het is derhalve niet noodzakelijk een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen binnen dit wijzigingsplan.

figuur 4 Archeologische beleidskaart Heemskerk



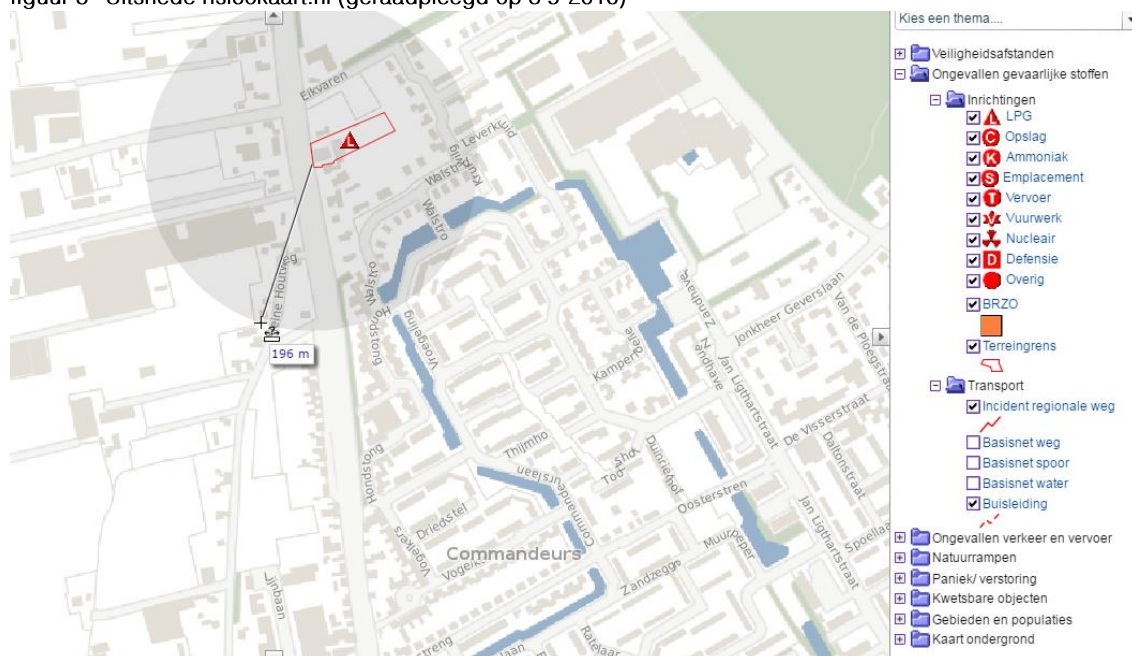
### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering wordt behandeld onder criterium 5 in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

## 4.5 Externe veiligheid

Op [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) is te zien dat de locatie in de nabijheid ligt van LPG-tankstation Welp B.V. met een risicoafstand (PR 10-6) van 15 meter en een afstand tot grens invloedsgebied van 150 meter. De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van deze risicobron. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

figuur 5 Uitsnede risicokaart.nl (geraadpleegd op 8-9-2016)



## 4.6 Bodem

Het project betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een tuinderswoning. De bestemming wordt hiermee in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Er vinden met deze wijziging geen bodemroerende activiteiten plaats. Indien bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

## 4.7 Geluid

De locatie is gelegen langs een 30 km/u-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Er is derhalve geen geluidonderzoek vereist voor deze functiewijziging.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). Op [www.nsl-monitoring.nl/viewer](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer) (geraadpleegd 2 maart 2016) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2013 van fijnstof  $PM_{10}$   $19,9 \mu g/m^3$  van fijnstof  $PM_{2,5}$   $12,7 \mu g/m^3$  en van stikstofdioxide  $NO_2$   $19,0 \mu g/m^3$  zijn. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

**tabel 1** Achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied

| Jaar         | GCN-achtergrondconcentratie          |                                       |                                        |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|              | NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) |
| 2013         | 19,0                                 | 19,9                                  | 12,7                                   |
| Grenswaarden | 40                                   | 40                                    | 25                                     |

Het project betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een tuinderswoning. Deze wijziging heeft geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg en heeft derhalve geen effecten op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

## 4.9 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsgebied ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Voorliggend wijzigingsplan wijzigt enkel de bestemming van de projectlocatie van voormalig agrarische bedrijfswoning naar een tuinderswoning. Het plan strekt er toe dat het huidige gebruik van de locatie planologisch op de correcte wijze wordt vastgelegd. Deze wijziging levert geen verstoring op voor beschermde soorten of gebieden in de omgeving. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

## 5 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Aangezien dit plan voorziet in een functiewijziging, die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015', is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van dat bestemmingsplan. De algemene regels uit dit moederplan zijn ook geldend voor dit wijzigingsplan. Middels verwijzingen in de regels wordt hiernaar verwezen.

De planregels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

### Hoofdstuk 1

Dit hoofdstuk bevat de inleidende regels die bestaan uit de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke, regels en de verbeelding te waarborgen. Hier wordt tevens een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'.

### Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Op de verbeelding is de bestemming 'Tuinderswoning' aangegeven. Dit hoofdstuk van de regels bevat planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

### Hoofdstuk 3

Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en de overige regels. Hier wordt een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'.

### Hoofdstuk 4

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' naar de bestemming 'Tuinderswoningen' mogelijk. Het plan is een initiatief van de executeur van de projectlocatie Kleine Houtweg 10 te Heemskerk. De kosten die verband houden met de wijzigingsplanprocedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorgenomen ontwikkeling betreft geen bouwplan zoals verwoord in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor op basis van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan nodig is. Omdat met voorliggend plan enkel een wijziging van de bestemming van de locatie, waardoor het huidige gebruik van de locatie planologisch correct wordt vastgelegd, realiseert, zijn er geen kosten te verwachten die voortvloeien uit dit wijzigingsplan.

Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft in het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen voor zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en digitaal raadpleegbaar zijn via de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

