

Wijzigingsplan

Luttik Cie 1 Heemskerk



Gemeente Heemskerk

Datum: 1 augustus 2016
Opdrachtgever: De heer H. de Wit
Project: Wijzigingsplan Luttik Cie 1, Heemskerk

Auteur: Marit Golverdingen-Hartog, aangevuld door Yvonne Pijcke
Telefoonnummer: 0299-792020
E-mailadres: info@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	6
2.1	Begrenzing en ligging.....	6
2.2	Huidige situatie.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.4	Beoogde ontwikkeling	7
2.5	Strijdigheid bestemmingsplan.....	8
2.6	Wijzigingsbevoegdheid.....	8
2.7	Conclusie	10
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Geluidshinder	17
4.2	Hinder van bedrijven	18
4.3	Archeologie.....	20
4.4	Bodemsituatie	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Waterhuishouding.....	21
4.7	Flora en fauna.....	21
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Kabels en leidingen.....	23
4.10	Verkeer en parkeren.....	23
4.11	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	23
5	PLANOPZET	24
5.1	Juridische vormgeving	24
5.2	Toelichting planregels	24
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen:

1. planNL, Perceelsindeling Luttik Cie 1 Heemsker, maart 2016
2. planNL, Quicksan Bedrijven en Milieuzonering Luttik Cie 1 Heemsker, april 2015
2. BuroDB, Akoestische beoordeling omgevingsvergunning Luttik Cie 1 Heemsker, 4 mei 2015, kenmerk RPT15180406-02

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Luttik Cie 1 was voorheen een tuindersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is rond 2008 gestopt in verband met het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden op het perceel. De laatste jaren is de trend dat het aantal kwekers in de streek afneemt. Momenteel is nog ongeveer een derde van het aantal kwekers als zodanig actief. De eigenaar van het perceel heeft de wens om de gronden te verkopen. Gezien de bestaande bebouwing, met een bedrijfswoning en een schuur, is gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop in twee delen. Inmiddels is een koper gevonden voor de woning. Om deze verkoop mogelijk te maken, is een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming nodig.

De eigenaar van het perceel heeft planNL gevraagd om hiervoor een wijzigingsplan op te stellen. Met dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Buitengebied Heemskerk 2015”.

1.2 Leeswijzer

Een wijzigingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het wijzigingsplan.

In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven en wordt ingegaan op de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. In hoofdstuk 4 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het perceel Luttik Cie 1 in Heemskerk ligt op een hoek aan de T-splitsing van Luttik Cie met de Strengweg. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heemskerk.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto perceel Luttik Cie 1

2.2 Huidige situatie

Op het perceel is een schuur van circa 450 m² aanwezig. Direct naast de schuur staan kassen met een oppervlakte van circa 300 m². Deze kassen zijn door een schutting op het perceel vanaf de weg nauwelijks zichtbaar.

Voor de kassen en evenwijdig aan de weg staat een bedrijfswoning met een inhoud van 450 m³. Het erf is grotendeels verhard. Naast de woning is een tuin aangelegd. De schuur en de woning hebben beide een ontsluiting naar de weg.



Figuur 2 Aanzicht woning vanaf Luttik Cie

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 17 december 2015 is het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch – Tuindersgebied’. Binnen deze bestemming mogen glastuinbouwbedrijven en tuin- en akkerbouwbedrijven zijn gevestigd, alsmede extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Hierbij zijn bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding mogelijk, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Bouwen van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak. Het perceel valt binnen de zone ‘Tuinbouwconcentratiegebied’. De voorwaarden die op grond daarvan binnen deze zone van toepassing zijn, zijn binnen de bestemming ‘Agrarisch – Tuindersgebied’ geborgd.

Op het perceel ligt ook de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'. Het oprichten van woningen, bedrijfswoningen hieronder begrepen, is hier slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dan wel voldoet aan de op grond van de Wet geluidhinder verleende hogere grenswaarde.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2015"

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het perceel wordt gesplitst in een deel waarop de woning staat en een deel waarop de schuur is gelegen. De wens van de koper van het perceel met de woning is de bestaande woning te bewonen als burgerwoning. De relatie met het agrarische bedrijf verdwijnt daarmee geheel. Een groot deel van de kassen zal worden gesloopt. Een klein deel van de kassen blijft bestaan. Dit deel van de kassen met een oppervlakte van maximaal 90 m² zal worden gebruikt als hobbyschuur, behorende bij de woning.

De naastgelegen schuur zal blijven staan en zal binnen de mogelijkheden van de agrarische bestemming worden gebruikt. Zoals uit de onderstaande afbeelding blijkt, wordt het perceel gesplitst. De begrenzing komt tussen de kassen en de schuur in en dan voor de schuur langs naar de weg toe, waarmee een apart woonperceel wordt gecreëerd. Deze nieuwe perceelsindeling is ter voorbereiding van dit wijzigingsplan voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft positief gereageerd op de nieuwe perceelsindeling. De perceelsindeling is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

Op de afbeelding is in rood de woning weergegeven. In bruin is de bestaande schuur afgebeeld. Het gearceerde deel zijn de bestaande kassen, waarvan het voorste gedeelte (aan de woningkant) zal worden gesloopt. De gele lijn geeft de nieuwe perceelsgrens aan.



Figuur 4 Uitsnede luchtfoto met perceelsindeling

2.5 Strijdigheid bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan is kort te beschrijven. Het bewonen van de woning als burgerwoning, dus zonder link met het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan in de agrarische bedrijfswoning. Deze strijdigheid dient opgeheven te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” is in artikel 4.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan het college van b&w de bestemming van ‘Agrarisch – Tuindersgebied’ wijzigen naar de bestemming ‘Overig - Tuinderswoningen’. Deze bevoegdheid kan worden toegepast als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wonen is slechts toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- b. agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse moeten 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 m² per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen reeds meer dan 60 m² bedraagt, dan is een maximaal bebouwd oppervlak van 60 m² + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m² toegestaan;
- g. maximaal 1.000 m² 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.

In artikel 4.6.4 zijn nog aanvullende eisen genoemd waaraan alle plannen, waarop de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan worden toegepast, worden getoetst. Dit betekent dat de wijziging als bedoeld in artikel 4.6.2 uitsluitend wordt verleend indien:

1. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
2. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.2 is opgenomen met het oog op bedrijfsbeëindiging, waarbij de relatie tussen de woning en het agrarische bedrijf verloren gaat. De wijzigingsbevoegdheid voorziet alleen in het omzetten naar de bestemming 'Overig – Tuinderswoningen' en nadrukkelijk niet naar de bestemming 'Wonen'. Binnen het 'Tuinbouwconcentratiegebied' is aan alle burgerwoningen de bestemming 'Overig – Tuinderswoningen' toegekend. Hierdoor worden de functie wonen en de mogelijkheden om agrarische nevenactiviteiten uit te oefenen gecombineerd. Hiermee wordt recht gedaan aan het karakter van het gebied. Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, moet worden voldaan aan alle in deze paragraaf genoemde voorwaarden.

Hieronder worden de bovengenoemde voorwaarden in relatie met het plan op perceel Luttik Cie 1 beschreven.

Ad a

Op het perceel staat nu een bedrijfswoning. Aan deze woning wordt verder niets gewijzigd. Er wordt geen woning op een andere plek gerealiseerd. De bestaande woning wordt als burgerwoning in gebruik genomen.

Ad b

Het kwekersbedrijf van de huidige eigenaar is reeds langere tijd beëindigd.

Ad c

De woning en de bestaande bebouwing worden niet verplaatst. Ook wordt er geen bebouwing toegevoegd. Een deel van de kassen achter de woning zal worden gesloopt.

Ad d

Er is geen sprake van het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimteregeling' of eerdere sloop van opstallen.

Ad e

De bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven worden niet onevenredig beperkt. Hier is onderzoek naar gedaan in de "Quickscan Bedrijven en Milieuzonering Luttik Cie 1 Heemskerk" uit april 2015. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting bij dit wijzigingsplan. In het onderzoek is in beeld gebracht welke bedrijven er in de nabijheid van het perceel liggen. Het onderzoek is uitgevoerd voor de combinatie van een woning met een bedrijf in de bestaande schuur. Dit bedrijf zal niet in de schuur worden gevestigd, maar de afstanden van omliggende bedrijven naar de woning wijzigen niet. Nadere uitwerking van dit onderdeel vindt plaats in paragraaf 4.2 waar het onderwerp bedrijven en milieuzonering verder wordt behandeld. Voor de volledigheid wordt hier benadrukt dat dit plan alleen ziet op de wijziging van de bestemming van het deel van het perceel waarop de woning zich bevindt. Het betreft nadrukkelijk niet het gedeelte van het perceel waarop de schuur aanwezig is. Dit gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming.

Ad f

Momenteel is op het perceel 300 m² aan kassen aanwezig. Kassen worden gezien als bijgebouwen. Met de nieuwe bewoner van het perceel is afgesproken dat het grootste deel van de kassen aan de

voorkant wordt gesloopt. Alleen het achterste deel, met een omvang van maximaal 90 m², blijft staan. Hiermee wordt voldaan aan het maximum bebouwd oppervlakte aan bijgebouwen.

Ad g

Het perceel met woning, kassen en omringende tuin beslaat circa 1.100 m². Dit deel van het perceel is onder de wijzigingsbevoegdheid gebracht. Het deel van het perceel met de schuur blijft in de agrarische bestemming gehandhaafd. Het perceel is gesplitst tussen de schuur en de kassen, en vervolgens voor de schuur naar de weg toe doorgetrokken. Op deze wijze zijn beide functies goed gescheiden en zijn beide percelen goed bereikbaar vanaf de weg.

Ad h

De (aangrenzende) gronden boden geen verdere uitbreidingsmogelijkheden voor de kwekerij, waardoor voortzetting van het bedrijf geen optie meer was. Inmiddels is de bedrijfsvoering volledig beëindigd, waardoor de bedrijfswoning ook niet meer als zodanig zal worden gebruikt.

Aanvullend moet nog worden gekeken naar de eisen uit artikel 4.6.4 van het bestemmingsplan.

1. De gebruiks- en of ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast. Zoals ook onder ad e al is benoemd, is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven. Deze worden niet onevenredig beperkt. Dit geldt ook voor de bebouwingsmogelijkheden op het naastgelegen perceel. De huidige kassen staan al vlak naast de erfgrans op slechts enkele meters van de kassen op het onderhavige perceel. Ter hoogte van de woning is de bedrijfswoning van het naastgelegen bedrijf gerealiseerd.
2. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bestaande woonbebouwing blijft intact, waarbij ook de ligging van de tuin aan de voor- en zijkant van de woning gelijk blijft. De kassen worden gedeeltelijk gesloopt en zijn, mede door de naastgelegen bebouwing van grote kassen op het buurperceel, vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar. De bebouwing ligt achter op het perceel direct naast de schuur en de bebouwing is afgeschermd aan de achterkant om het glas tegen harde wind te beschermen. De gemeente heeft aangegeven dat er verder geen aanpassingen aan de erfindeling nodig zijn voor de inpassing in de omgeving.

2.7 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen zijn mogelijk na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.2 uit het bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2015". Ook aan de aanvullende voorwaarden uit artikel 4.6.4 is voldaan. De inpasbaarheid van het plan en de bijbehorende bestemming wordt nog nader onderbouwd in het hoofdstuk met het onderzoek van de omgevingsaspecten.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Luttik Cie 1 in Heemskerk van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2015" heeft de gemeente richting gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel Luttik Cie 1. Er is hiermee door de gemeente een afweging gemaakt ten aanzien van de wenselijkheid van deze ruimtelijke ontwikkeling. Er komen geen nationale belangen in het geding.

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Heemskerk in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de “Nota Ruimte”, het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Het voorliggende plan betreft het wijzigen van de bestemming, waarbij de bestaande (woon)bebouwing blijft behouden. Het bebouwde oppervlak wordt verminderd, omdat een deel van de bestaande kassen wordt gesloopt. De overige bebouwing en erfverharding blijft gelijk. Met het plan wijzigt niets aan de waterhuishouding ter plaatse en een watertoets is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied (‘bestaand bebouwd gebied’). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Alsmede naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Als ‘bestaand bebouwd gebied’ wordt aangewezen 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.

Het plangebied valt buiten ‘bestaand bebouwd gebied’, omdat het perceel een agrarische bestemming kent. De gemeentelijke insteek voor het bestemmingsplan van het buitengebied sluit aan bij het

uitgangspunt van de provincie Noord-Holland om het gebied agrarisch te houden. De provincie heeft hiertoe in haar verordening een deel van Heemskerk een unieke status toegedicht, namelijk van tuinbouwconcentratiegebied. Het tuinbouwconcentratiegebied biedt mogelijkheden voor een combinatie van glas- en vollegrondstuinbouw. Eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven mag alleen plaats vinden in de daarvoor aangewezen gebieden (artikel 26c van de verordening). Het aanwijzen van een deel van Heemskerk als tuinbouwconcentratiegebied maakt onder andere onderdeel uit van het programma 'Greenport Noord-Holland Noord' dat ten doel heeft de agribusiness in de provincie te versterken. Voor de (glas)tuinbouw zijn door de provincie drie uitgangspunten benoemd vanuit verschillende belangen:

1. Ruimtelijk belang: een goede ruimtelijke ordening en bescherming van landschappelijke kwaliteiten.
2. Economisch belang: de bestaande draaischijffunctie behouden en daarmee de economische waarde veiligstellen die de glastuinbouwsector voor Noord-Holland heeft.
3. Maatschappelijk belang: verduurzaming van de glastuinbouw.

Het aanwijzen van verschillende concentratiegebieden doet de provincie vanuit de gedachte dat een verdere concentratie van (glas)tuinbouwbedrijven op provinciale schaal bij zal dragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit en dat dit vervolgens schaalvoordelen oplevert als het gaat om verduurzaming. De lijn van de provinciale verordening, die bepaalt dat een belangrijk deel van het grondgebied van de gemeente Heemskerk een tuinbouwconcentratiegebied is en tuinders de mogelijkheid wordt geboden om uit te breiden, wordt door de gemeente gevolgd.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" en de "Provinciale Ruimtelijke Verordening". Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie'. De 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd. Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieke eigenschappen. Het uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het 'bestaand bebouwd gebied' kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond. Deze nut en noodzaak betekent dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De toelichting van het bestemmingsplan moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Heemskerk ligt in een bijzondere streek met aan een kant het jonge duinlandschap en aan de andere kant de openheid van het gebied. Het ontstaan van dit reliëfrijke zandlandschap is te danken aan de werking van zand, zee en wind. De jonge duinen zijn ontstaan in de 7e eeuw. Het vroegere landgebruik was met name gericht op landbouwkundig gebruik. Momenteel is het nog altijd een gebied dat vooral in gebruik is voor landbouw. De bestaande structuur en de openheid van het landschap is van groot belang.

Met het plan wordt niets gewijzigd aan de bestaande woning. De bebouwing op het perceel neemt af. In overleg met de gemeente is bekeken hoe de erfbouw kan worden aangepast om een betere landschappelijke inpassing te creëren. De bestaande kassen zullen gedeeltelijk worden gesloopt, waardoor meer lucht op het perceel wordt gerealiseerd. Aan de bestaande structuur van het landschap wijzigt niets.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto ‘Beschermen, benutten, beleven en beheren’. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

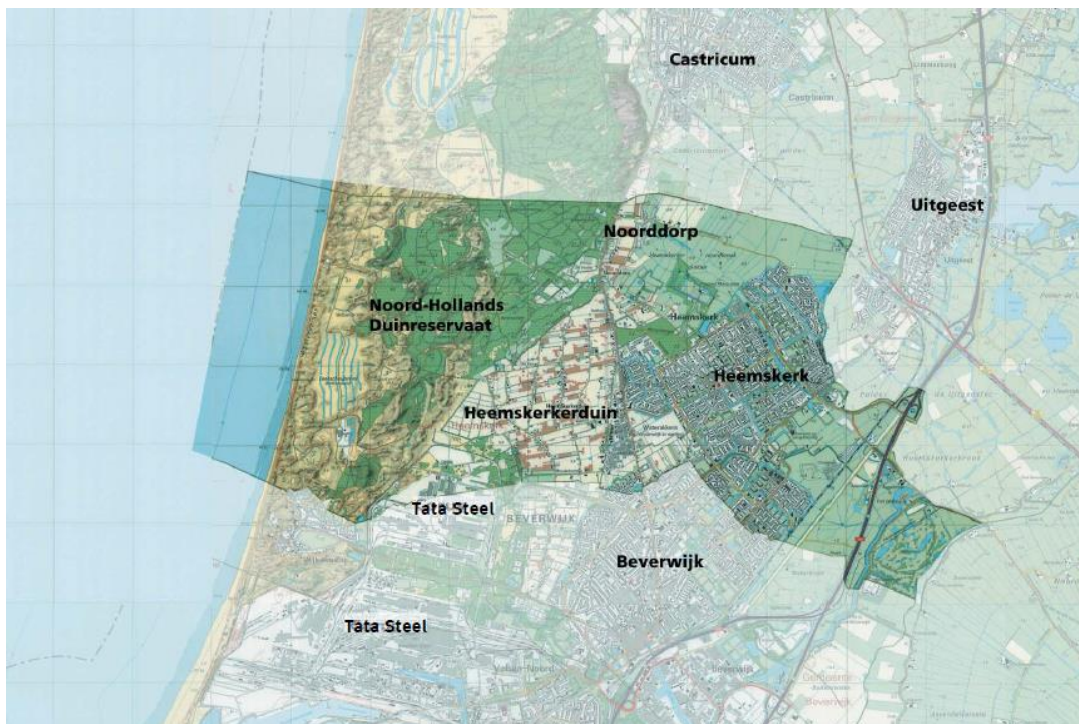
Op het perceel wordt geen verharding toegevoegd. Ook wordt niets gewijzigd aan de bestaande waterhuishouding. Een watertoets is niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2011-2020

Het doel van deze structuurvisie is een overkoepelend kader te bieden voor burger en gemeente voor het voeren van ruimtelijk beleid in de komende 10 jaar. Heemskerk wil een diverse en evenwichtige gemeente zijn en blijven in velerlei opzichten. Diversiteit, vitaliteit, duurzaamheid en ‘groen’ zijn de kernbegrippen van de toekomst. De structuurvisie richt zich op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving.

De ruimtelijke kwaliteiten vormen samen de basislaag voor Heemskerk. Voor het buitengebied geldt dat er drie landschapstypen zijn: open weidegebied/polder, duinlandschap en tuinbouwareaal. Het tuinbouwareaal betreft met name de gebieden Heemskerkerduin en Noorddorp. Het plangebied valt in het gebied Heemskerkerduin.



Figuur 5 Overzicht gebiedsindeling gemeente Heemskerk uit de structuurvisie

Het langetermijnperspectief voor het gebied Heemskerkerveld als groene, toeristische zone waar recreatie wordt gecombineerd met duurzame tuinbouw legt de nadruk op specialistische teelt en high-tech uitgangsmaterialen: volume wordt elders geproduceerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor nevenactiviteiten zoals woon-zorgcomplexen en kleinschalige verblijfsrecreatie. Voor het gebied zijn vijf hoofddoelen in het beleid verankerd:

1. (onder voorwaarden) Ruimte bieden aan agrarische bedrijven die kiezen voor schaalvergroting en/of specialisatie, om ook op langere termijn de ontwikkeling van duurzame tuinbouwbedrijven mogelijk te maken;
2. Ruimte bieden voor verbreding op bestaande agrarische bedrijven. Door het toevoegen van agrarische verwante functies en niet-agrarische functies aan de agrarische bedrijfsvoering kunnen agrarische bedrijven hun economische basis verbreden en een duurzame bedrijfsvoering voor de langere termijn waarborgen;
3. Ruimte bieden aan nieuwe economische dragers die gebruikmaken van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen op basis van een terughoudend beleid, waarbij het accent ligt op:
 - a. Wonen, al dan niet in combinatie met beroep-aan-huis en kleinschalige ambachtelijke activiteiten;
 - b. Zorgboerderijen en vergelijkbare sociale functies, waarbij de agrarische activiteiten ondergeschikt zijn;
4. Landelijk wonen, met name het onder voorwaarden toestaan van paardenbakken;
5. Recreatieve ontwikkelingen, met name mogelijkheden voor het kleinschalig bij de boer.

Het tuinbouwgebied Heemskerkerveld heeft in samenhang met haar functie een eigen ruimtelijke karakteristiek. Deze bestaat uit de historisch tot stand gekomen wegenstructuur in combinatie met de afwisseling van kassen en vollegrondsteelt, waarbij woningen in principe alleen voorkomen bij agrarische bedrijven. De tuinbouw wordt positief gewaardeerd en in goed overleg wordt gewerkt aan bedrijfsoptimalisatie, landschappelijk uitstraling, recreatief medegebruik en het verbeteren van de waterhuishouding en -kwaliteit. In het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” is nader uitwerking gegeven aan deze beleidsuitgangspunten voor het buitengebied van de gemeente.

Bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015”

Zoals reeds uit het provinciale beleid en de structuurvisie van de gemeente blijkt, valt het perceel in een gebied met het bijzondere karakter van tuinbouwconcentratiegebied. Om het karakter van het tuinbouwconcentratiegebied te eerbiedigen en om de huidige bewoners wat meer mogelijkheden te bieden, biedt de gemeente Heemskerk een nieuwe mogelijkheid, te weten in de vorm van de tuinderswoning. Deze tuinderswoningen zijn geen agrarische (bedrijfs)woningen maar burgerwoonhuizen. Omdat deze burgerwoonhuizen gelegen zijn in een bijzonder gebied, namelijk het tuinbouwconcentratiegebied, worden aan deze woningen enkele extra functies geboden. In de regels zijn hiertoe de regels van de reguliere woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan en de agrarische nevenactiviteiten behorende bij de agrarische bestemming gecombineerd.

Het benadrukken van het karakter van het tuindersgebied is van belang, omdat bij de gemeente signalen zijn ontvangen dat agrarische activiteiten door bewoners van reguliere woningen als hinderlijk worden ervaren. Bijvoorbeeld doordat grote voertuigen in het gebied rijden en de gronden bemest worden. Andersom hebben agrariërs hinder van burgers die over bovenstaande zaken klagen, maar ook van onkruid dat niet tijdig wordt verwijderd en over kan waaien naar agrarische percelen. Een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden komt voort uit de uitvraag in het gebied onder de huidige gebruikers en bewoners.

Hierbij moet worden gedacht aan extra bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals de mogelijkheid van een Bed & Breakfast, caravanstalling in bestaande bijgebouwen (niet zijnde kassen), kamperen bij de boer, uitbreidingsmogelijkheden in het kader van levensbestendig wonen op de begane grond en een vergrote inhoudsmaat voor het hoofdgebouw (de woning) door het niet langer meetellen van kelders in de berekening van de maximaal toegestane inhoudsmaat van 600 m³. Deze mogelijkheden zijn niet opgenomen in een reguliere woonbestemming.

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een tuinderswoning. Het perceel ligt midden in het tuinbouwconcentratiegebied en de bestaande bedrijfswoning wordt niet meer als zodanig gebruikt. Er is geen bedrijf meer gevestigd op het perceel en de woning wordt straks als burgerwoning gebruikt. Gezien de ligging is de bestemming ‘Overig –Tuinderswoning’ hier het meest passend en sluit volledig aan bij het hierboven beschreven beleid om burgerwoningen op deze wijze te bestemmen, waardoor de gebruiksmogelijkheden aansluiten bij de woonomgeving.

Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk 2009

Door de gemeenteraad is de “Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk” van november 2009 vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar archeologisch beleid uiteengezet en op de bijbehorende archeologische beleidskaart is weergegeven welke beschermingsregels in de verschillende gebieden in de gemeente voor archeologie van toepassing zijn. Het perceel Luttik Cie 1 valt in het archeologisch waardevol gebied van de derde categorie. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij plannen die groter zijn dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Voor dit plan wordt geen extra bebouwing gerealiseerd.



Figuur 6 Uitsnede Beleidskaart Archeologie

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het wijzigingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaai

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Echter dient dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de uitwerking van een concreet bouwplan wel nader onderbouwd te worden.

Met het voorliggende plan wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt op een plek waar al een bedrijfswoning was. Er wordt hiermee geen geluidsgevoelige bestemming toegevoegd.. Hiermee wordt een geluidsgevoelige bestemming toegevoegd op het perceel. In het kader van de bestemmingswijziging is voor het perceel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van dit wijzigingsplan. Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Strengweg en de Luttik Cie maximaal 51 dB zal zijn. Daarmee wordt voldaan aan de richtwaarde van 53 dB voor een goede leefbaarheid. De geluidsbelasting op de woning voldoet daarmee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het treffen van geluid beperkende maatregelen is niet nodig.

Spoorweglawaaai

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Er zijn geen spoorwegen gelegen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De woning ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein IJmond en daarom is door de gemeente afgestemd met de Omgevingdienst IJmond. Nader onderzoek is in dit geval niet nodig. Het gaat hier om het omzetten van de woning van

bedrijfswoning naar burgerwoning en daarom is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming.

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

4.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Voor de locatie Luttk Cie is een quickscan uitgevoerd naar de omliggende bedrijven. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 2 van dit wijzigingsplan. Hieronder volgt een korte weergave van de bevindingen uit dit onderzoek, waarbij wordt opgemerkt dat in het onderzoek nog sprake was van een onderzoek naar de mogelijkheden een opslag voor verpakkingsmaterialen in de schuur te realiseren. Hiervan is inmiddels geen sprake meer. Dit wijzigingsplan ziet nadrukkelijk alleen op de wijziging van het gedeelte van het perceel met de woning. Het gedeelte van het perceel waarop de schuur staat, behoudt de agrarische bestemming en vormt daarmee geen onderdeel van dit wijzigingsplan.

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en ‘bedrijvigheid’ wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting.

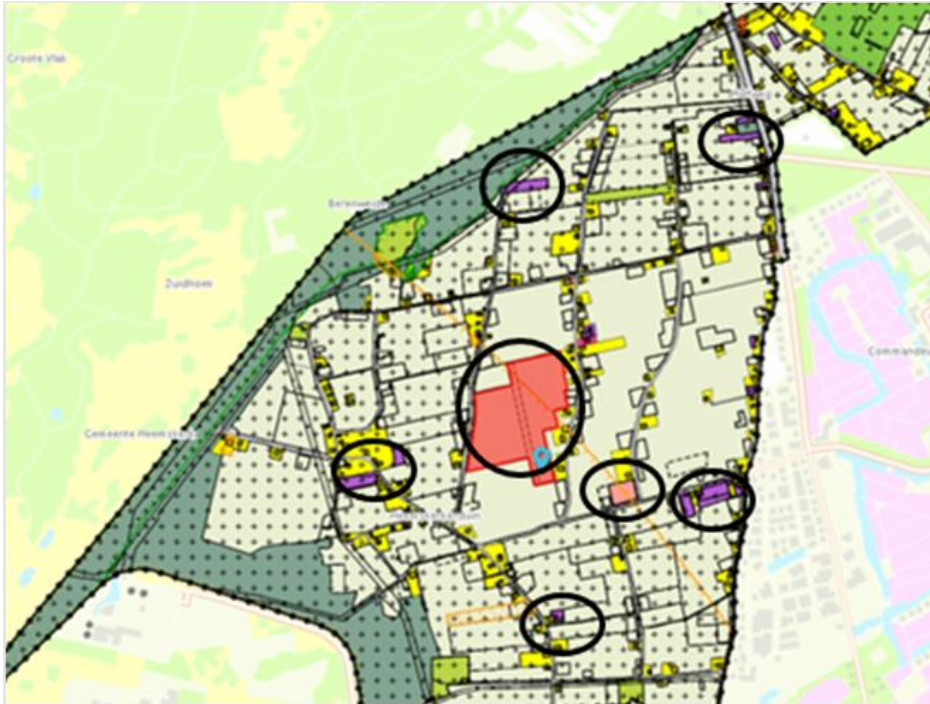
Er wordt door de VNG-handreiking daarom twee omgevingstypes gehanteerd: rustige woonwijk en rustig buitengebied (a) en ‘gemengd gebied’ (b). Bij het bepalen van de van toepassing zijnde omgevingstype moet gekeken worden naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt, niet naar de locatie zelf.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heemskerk in het Heemskerkerduingebied. Er is woningbouw en diverse bedrijvigheid aanwezig zoals akkerbouw, kasbedrijven en tuincentra. Van een ‘rustig buitengebied’ is geen sprake. Het plangebied wordt daarom getypeerd als ‘gemengd gebied’. De VNG-uitgave stelt dat in ‘gemengde gebieden’ de richtafstanden met een stap mogen worden teruggebracht.

Uit een inventarisatie in het gebied is gebleken dat er binnen een straal van < 1 km de volgende bedrijven of activiteiten aanwezig zijn:

1. Op een afstand van 10 meter van het woonhuis op het perceel Luttk Cie 1 ligt de opslagloods met een klein kassencomplex. De kassen vallen straks onder de bestemming ‘Overig – Tuinderswoningen’ en een groot deel van de kassen zal worden gesloopt. De loods blijft in gebruik onder de agrarische bestemming.
2. Op circa 80 meter van de grens van het bouwvlak van Luttk Cie 1 ligt het kassencomplex van Floricultura. Floricultura is gespecialiseerd in veredeling, selectie en vermeerdering van orchideeën.
3. Op het naastgelegen perceel Luttk Cie 1a staat op 12 meter van de grens van het bouwvlak van Luttk Cie 1 een open gaskas zonder verwarming.
4. Op circa 161 meter ten oosten van het bouwvlak van Luttk Cie 1 ligt volgens het bestemmingsplan de bestemming ‘Detailhandel’ met functieaanduiding ‘tuincentrum’.

5. Op 61 meter ten zuiden van het bouwvlak van het perceel Luttik Cie 1 liggen akkerbouwpercelen met kassen zonder verwarming. Deze kassen liggen op 61 meter afstand van de rand van het bouwvlak.
6. Buiten een straal van 200 meter van het bouwvlak van het perceel Luttik Cie 1 liggen meerdere percelen met een bedrijfsbestemming en een perceel met de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.



Figuur 7 Uitsnede plankaart met omcirkeld de bedrijfslocaties in de omgeving van het plangebied

Op basis van het bestemmingsplan zijn binnen deze percelen de volgende bedrijven toegestaan:

- a. Glas- en tuinbouwbedrijven en akkerbouwbedrijven;
- b. Bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en/of 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven of inrichtingen;
- c. Kantoren ondergeschikt aan de bedrijfsvoering van ten hoogste 250 m²;
- d. Caravanstalling;
- e. Een kwekerij voor vissen en vogels, inclusief ondergeschikte detailhandel en opslag.
- f. Op basis van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is een atelier toegestaan.

In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies in de directe omgeving van het plangebied aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG-handreiking. Betreffende richtafstand zijn de afstanden die gelden voor het zogenaamd rustig buitengebied.

Bestemd voor	Categorie volgens zone zoneringslijsten	Richtafstand gebied (m)					Geschatte afstand in gemengd plangebied	
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand		
Kassen met verwarming Floricultura	3	10	10	30	10	30		80
Kassen zonder verwarming	2	10	10	30	10	30		12
Categorie 1/2 bedrijven	2	10	10	10	10	10		200
Caravanstalling	B	0	0	30	10	30		200
Kwekerij voor vissen en vogels	2	50	0	50	0	50		161
Atelier		0	0	10	0	10		200

Figuur 8 Tabel hindercontouren bedrijfsmatige functies omgeving plangebied

Uit deze tabel kan worden geconcludeerd dat voor de gaaskassen op het naast gelegen perceel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. In een gemengd gebied mag echter de richtafstand van 30 meter worden verlaagd naar 10 meter. De gaaskassen zonder verwarming van het naburig perceel leveren dan geen belemmering voor de woning meer op. De afstand van deze gaaskassen tot de woning bedraagt namelijk 12 meter.

Geconcludeerd wordt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning aan Luttk Cie 1 kan worden gewaarborgd. Ook vormt de woning geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.3 Archeologie

De Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald.

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemskerk is vertaald in de bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” is daar waar nodig een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Op het perceel Luttk Cie 1 is geen dubbelbestemming van toepassing. Ook wordt niet gebouwd op het perceel. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor het plan wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. In de bestaande situatie heeft de bedrijfswoning al een woonfunctie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan en bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die ‘in betekende mate’ (IBM) en ‘niet in betekende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke

ordering en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit” (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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

Voor dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een tuinderswoning. Het plan heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit en draagt daarom ‘niet in betekende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit onderdeel is niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Waterhuishouding

Voor de bescherming van de waterhuishouding in de regio is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het bevoegd gezag. Om de waterhuishouding te borgen zijn regels opgenomen in de Keur. Conform artikel 4.2 ‘verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak’ van de keur is geen vergunning noodzakelijk. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggende wijzigingsplan komt niet boven de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk. Het plan ligt op korte afstand van een waterkering. Indien de locatie van de bebouwing wijzigt moet dit in overleg met het hoogheemraadschap gebeuren.

Er wordt voor het plan geen nieuwe verharding gerealiseerd. Ook wordt er niets aan de waterhuishouding ter plaatse gewijzigd. Het uitvoeren van een watertoets is niet nodig. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de “Vogelrichtlijn” (VR) en de “Habitatrichtlijn” (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de “Natuurbeschermingswet” van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de “Flora- en faunawet” (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct aangrenzend aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

In 2002 is de “Flora- en faunawet” van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten, dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

Ten einde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij eventuele bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- verstorende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen, en slopen van bebouwing vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodem bewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

Het plangebied en de bijbehorende bebouwing worden niet geschikt geacht voor beschermde soorten. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Met de sloop van de kassen wordt rekening gehouden met het broedseizoen. Het onderdeel flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart Noord-Holland met plangebied omcirkeld

De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen aan de Lijnbaan 21, Grafisch Centrum Onroerend Goed, waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen. Dit bedrijf ligt op ruim 600 meter van het plangebied. Ook de buisleiding van de Gasunie ligt op ruime afstand van circa 800 meter. Het plan ligt niet binnen de risicocontour van Tata Steel IJmuiden BV. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.9 Kabels en leidingen

In een wijzigingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel lopen geen kabels en leidingen die ontwikkelingen op deze locatie belemmeren of ruimtelijke beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling. Er is geen overleg met de leidingbeheerder nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking. De woning was al bewoond en blijft bewoond. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel is afdoende geregeld. Verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor het plan.

4.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, archeologie, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging.

5 PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de ‘Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012’ (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015”. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het wijzigingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

5.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen), evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

‘Overig – Tuinderswoningen’

In artikel 3 is de bestemming ‘Overig – Tuinderswoningen’ opgenomen. Deze bestemming is toegekend aan alle burgerwoningen in het tuinbouwconcentratiegebied. De bestemming ‘Overig – Tuinderswoningen’ heeft dan ook een band met agrarische nevenactiviteiten. Bestaande activiteiten mogen worden voortgezet binnen de bestemming. Bij afwijkmogelijkheid kunnen nieuwe agrarische nevenactiviteiten worden toegestaan. Er dient dan echter wel te worden geïnvesteerd in het perceel voor wat betreft de ruimtelijke inpassing.

Uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond zijn onder voorwaarden een mogelijkheid. Om het langer zelfstandig wonen in de eigen woning te kunnen faciliteren moet soms een wijziging in de bebouwing worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, is een binnenplanse afwijking voor het kunnen aanpassen van bouwvlakken opgenomen. Op dergelijke wijze kan bijvoorbeeld een sanitaire ruimte en slaapkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit geeft bewoners de mogelijkheid gelijkvloers en daardoor naar verwachting langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Hierbij mag het maximum van 600m³ worden overschreden.

Wat betreft te hanteren RO-Standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen is deze specifieke bestemming ondergebracht in de hoofdgroep 'Overig'. Van deze hoofdgroep mag gebruik worden gemaakt als een bestemming niet onder te brengen is in een andere hoofdgroep. In het voorliggende geval is hiervan sprake.

Algemene regels

In artikel 4 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 5. Deze omvatten een bepaling omtrent de minimale afstand tussen bebouwing en waterlopen en ook een bepaling over de minimale afstand tussen gebouwen.

Artikel 6 vermeldt de algemene gebruiksregels. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. In dit artikel is uitgewerkt wat in ieder geval onder dit verbod valt. Hierbij wordt gedacht aan het opslaan van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming, het gebruik voor seksinrichtingen en het opslaan van kampeermiddelen, roei-, motor- en zeilboten en al of niet gedemonteerde strandhuisjes.

In artikel 7 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. Hier zijn de regels in opgenomen die van toepassing zijn op de Geluidzone – Industrie om geluidgevoelige objecten te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. Deze regels houden in dat het oprichten van woningen, bedrijfswoningen hieronder begrepen, slechts is toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van industrielawaai, mede aanduiding 'Geluidzone - Industrie', niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dan wel voldoet aan de op grond van de Wet geluidhinder verleende hogere grenswaarde.

De algemene afwijkingsregels in artikel 8 hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van geringe afwijkingen van de maten, mits de afwijking niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 9 geeft nog overige regels. In deze regels is bepaald dat wanneer verwezen wordt naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dan dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Tevens is hier geregeld dat wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde een grotere goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of dakhelling heeft of juist een kleinere dakhelling dan geldt de bestaande waarde op dit onderdeel.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. Met de aanvrager zal een overeenkomst worden afgesloten, waarmee de door de gemeente te maken kosten zullen worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Het ontwerpwijzigingsplan, met bijbehorende bijlagen, was digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.heemskerk.nl;
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het wijzigingsplan.