

Wijzigingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'

Oosterweg 17 te Heemskerk

Toelichting

projectnummer 16198

Opdrachtgever: De heer C.B. Winter
Oosterweg 17
1968 KM Heemskerk

Versie: Vastgesteld

Datum: 18 juni 2018

Auteur: L.Q. van der Geest

Controle: mr. M.W. van der Hulst

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.....	9
4 Afweging omgevingsaspecten	13
4.1 Verkeer en parkeeraspecten.....	13
4.2 Waterhuishoudkundige situatie.....	13
4.3 Archeologie	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.5 Externe veiligheid.....	14
4.6 Bodem.....	14
4.7 Geluid.....	14
4.8 Luchtkwaliteit.....	14
4.9 Ecologie.....	15
5 Juridische regeling.....	16
6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17

1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Het doel voor Oosterweg 17 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

Oosterweg 17 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heemskerk, ten noordwesten van het centrum van Heemskerk. Het buitengebied van Heemskerk kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische percelen en heeft door de provincie voor een gedeelte de status van tuinbouwconcentratiegebied toegekend gekregen. In het gebied zijn bedrijfswoningen aanwezig, maar daarnaast wonen ook voormalige agrariërs en bewoners van reguliere woningen in het gebied.

figuur 1 Ligging projectlocatie globaal (bron: google.nl/maps)

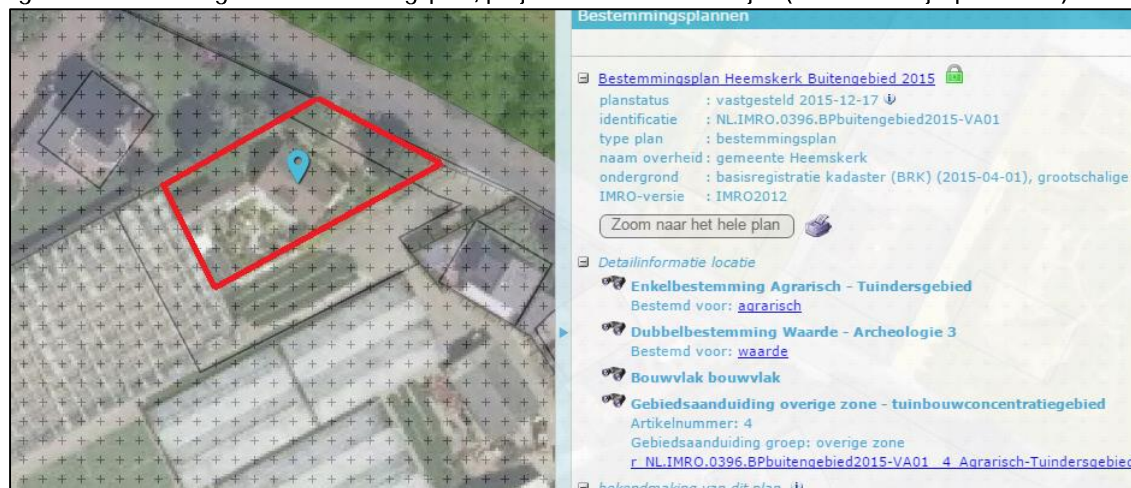


1.3 Geldende planologische regeling

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', heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en heeft de gebiedsaanduiding 'Overige zone – tuinbouwconcentratiegebied'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' zijn glastuinbouwbedrijven en tuin- en akkerbouwbedrijven toegestaan, alsmede extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Hierbij zijn bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding mogelijk, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Het bouwen van bedrijfsbebou-

wing 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.

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:

- glastuinbouwbedrijven;
 - tuin- en akkerbouwbedrijven;
 - extensief recreatief medegebruik;
 - kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen,
- en op de gronden ter plaatse van de aanduidingen:
- 'glastuinbouw uitgesloten': uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde grondgebonden veehouderij;
 - 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': uitsluitend een agrarisch hulp- en nevenbedrijf inclusief ondergeschikte detailhandel;
 - 'grondgebonden veehouderij': uitsluitend een grondgebonden veehouderij;
 - 'specifieke vorm van agrarisch - laboratorium': uitsluitend een laboratorium;
 - 'paardenfokkerij': uitsluitend een paardenfokkerij;
 - 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop van eigen producten': de in pandige verkoop van eigen producten alsmede de daarbij behorende accessoires, zoals tuinpotten, potgrond e.d.;
 - 'kas': kassen toegestaan in het bouwvlak,
- en tevens voor:
- bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding zoals bedoeld in 4.5.2 zijn toegestaan;
 - 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:
 - infrastructuurle voorzieningen;
 - waterlopen en duinrellen;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - groenvoorzieningen.

4.2.4 Bedrijfswoningen

- Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
- bedrijfswoningen dienen in de naar de weg gelegen bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- 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;
- de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste respectievelijk 5 m en 10 m bedragen;
- de dakhelling van een bedrijfswoning dient ten minste 20° en ten hoogste 80° te bedragen;
- bij bedrijfswoningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 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 m² 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 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.

Conclusie

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' is een bedrijfswoning mogelijk. Het bewonen van de woningen aan de Oosterweg 17 als burgerwoningen, dus zonder link met het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. 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'. 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. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale

Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie van de PRV na wijziging is op 1 maart 2017 in werking getreden.

Artikel 5d van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland stelt nadere eisen aan de transformatie van glastuinbouw naar woningen. Aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan artikel 13a, 16, 17 en 26c van de PRV. Uit artikel 5a van de PRV volgt daarnaast dat indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling in de lijn moet liggen met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er wordt ook geen nieuwe woning gerealiseerd (artikel 5a PRV) of kleinschalige ontwikkeling (artikel 5c PRV) mogelijk gemaakt, omdat geen sprake is van oprichting van nieuwe gebouwen. Middels de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning bestemd tot 'Tuinderswoning'. Er is geen sprake van nieuwe landgoederen (artikel 13a PRV), de ruimte voor ruimte regelen wordt niet toegepast (artikel 16 PRV), er is geen sprake van landbouwgebied (artikel 26c PRV). Artikel 17 is daarnaast niet van toepassing, aangezien de woning op de projectlocatie in voorliggend bestemmingsplan wordt bestemd tot 'Tuinderswoning'.

2 Beschrijving van het initiatief

De projectlocatie is gelegen aan de Oosterweg 17 te Heemskerk. De woning is bestemd tot 'Agrarisch –Tuindersgebied'.

De bestemming van de locatie Oosterweg 17 komt niet overeen met het huidige gebruik van de locatie. Het tuinbouwbedrijf is een familiebedrijf, welke wordt voortgezet door de neef van initiatiefnemer de heer Winter. De locatie wordt gebruikt als woning en is niet langer ten dienste van agrarische bedrijvigheid. De agrarische gronden aangrenzend aan de woning zijn per 1 april 2016 verkocht. De heer Winter ziet graag dat de situatie planologisch wordt geregeld conform het werkelijk gebruik en omliggende tuinderswoningen, nu voortzetting van agrarische activiteiten is uitgesloten.

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 Projectlocatie ingezoomd (bron: google.nl/maps)



figuur 4 Bestaande situatie Oosterweg 17 (bron: google.nl/maps)



3 Toetsing aan wijzigingscriteria

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, zijn in artikel 4.6.2 van het vigerende bestemmingsplan een aantal criteria opgenomen waar aan voldaan moet worden. In 4.6.4 zijn aanvullende eisen opgenomen voor het wijzigen van de bestemming. 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 Oosterweg 17 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.

Criterium 2: Agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd

De aangrenzende gronden die in het verleden bij het perceel behoorden, zijn verkocht. De heer Winter is per 1 december 2016 uit het familiebedrijf getreden. Zijn neef zet het bedrijf voort. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd. In de bijgebouwen worden nog hobbymatig duiven, kippen en een geit gehouden.

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

Voorliggend wijzigingsplan houdt in dat het huidige gebruik van de locatie planologisch op de wordt vastgelegd. Het bebouwde oppervlak wordt niet vergroot en de bestaande situatie 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 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 omringende bedrijven en/of omringende 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 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 omringende bedrijven en/of omringende 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

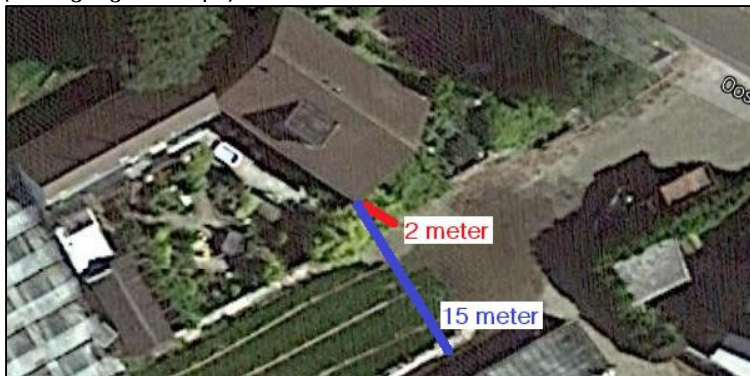
dat direct naast woningen andere functies voorkomen zoals bijvoorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

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. De projectlocatie is gelegen in gemengd gebied, waardoor de afstand met één stap mag worden verlaagd naar 10 meter. De afstand van de gevel van de woning aan de Oosterweg 17 tot het aangrenzende perceel aan de Oosterweg 15 bedraagt ongeveer 2 meter. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan deze richtafstand.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting. De agrarische bedrijfsactiviteiten van Oosterweg 17 vinden niet direct plaats aangrenzend aan de woning aan de Oosterweg 15. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als erf en fungeren daarnaast als toegangsweg. De gronden waar agrarische activiteiten plaatsvinden, bevinden zich op ongeveer 15 meter afstand van de projectlocatie. Hier wordt wel voldaan aan de geldende richtafstand van 10 meter. Hierdoor wordt niet verwacht dat de functiewijziging hinder oplevert voor het naastgelegen agrarisch bedrijf.

figuur 5 Richtafstanden naastgelegen tuindersbedrijf. Blauwe lijn weergegeven de agrarische bedrijfsactiviteiten (bron: google.nl/maps)



figuur 6 Toegangsweg agrarische activiteiten Oosterweg 15 (bron: google.nl/maps)



figuur 7 Feitelijke bedrijfsactiviteiten Oosterweg 15 (bron: foto d.d. 11-05-2017)



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. In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen andere bedrijven dan tuinbouw gevestigd.

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 richtafstanden behorende bij de feitelijke bedrijfsactiviteiten 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 omliggende 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 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*

De totale huidige bebouwing bedraagt 97 m². Op 29 november 1977 is vergunning verleend voor een duivenhok/volière met een oppervlakte van 60 m². Op het perceel zijn daarnaast bijgebouwen gelegen met een oppervlak van ongeveer 37 m², welke in gebruik zijn als dierenverblijf. Het totaal oppervlak aan aanwezige bijgebouwen (97 m²) is meer dan het bestemmingsplan toelaat voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een tuinderswoning.

Het bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag volgens het moederplan niet meer bedragen dan 60 m² + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m². Dit betekent dat $(97 - 60 = 37. 37/2 = 18,5. 18,5 + 60 =) 78,5$ m² is toegestaan. Hierdoor dient, door de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan, minimaal 18,5 m² aan bebouwing te worden gesloopt.

figuur 8 Bijgebouwen Oosterweg 15 (bron: google.nl/maps)



Criterium 7: *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*

De gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel omvatten de woning met tuin. In totaal bedraagt het perceel Heemskerk E 849 832 m².

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

Door voorliggend wijzigingsplan wordt hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering onmogelijk. De aangrenzende gronden zijn verkocht aan de neef, wie het familiebedrijf voortzet. Het perceel wat overblijft is te klein en dus ongeschikt om agrarische activiteiten uit te voeren. Er wordt voldaan aan dit criterium.

Aanvullende eis: *De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast*

Zie hiervoor criterium 5 van hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Aanvullende eis: *Er is sprake van een zorgvuldig landschappelijke inpassing*

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. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de woning. Aan dit criterium wordt voldaan.

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 in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

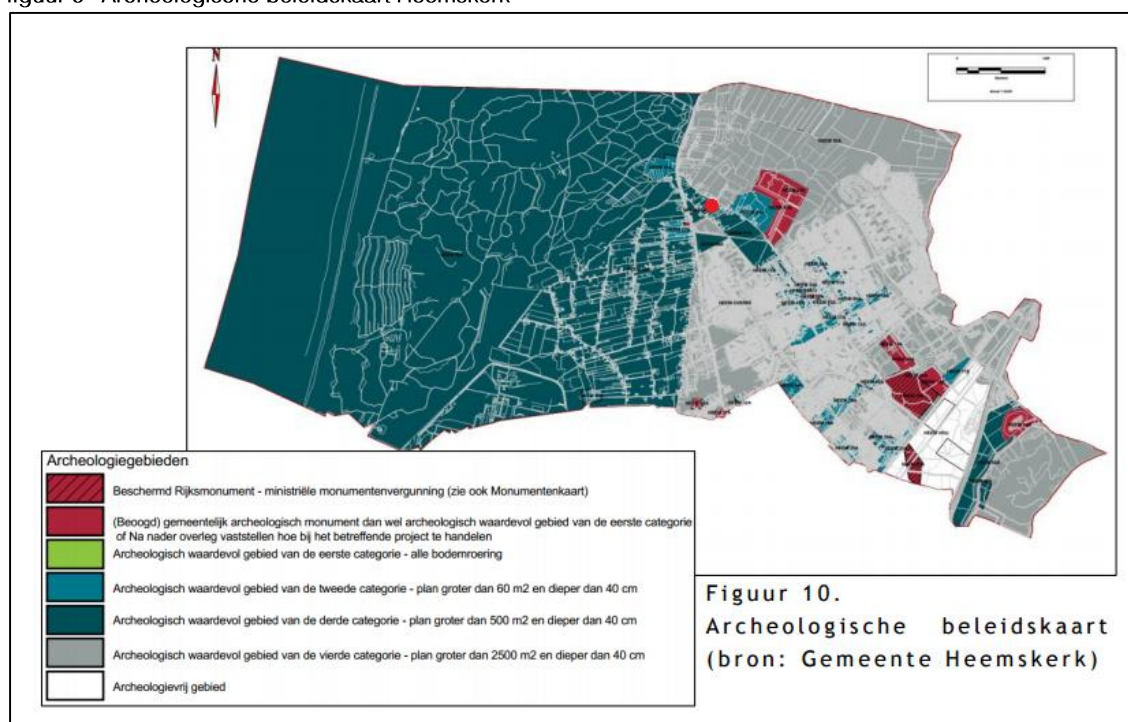
4.2 Waterhuishoudkundige situatie

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 de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Deze bestemming wordt overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

figuur 9 Archeologische beleidskaart Heemskerk



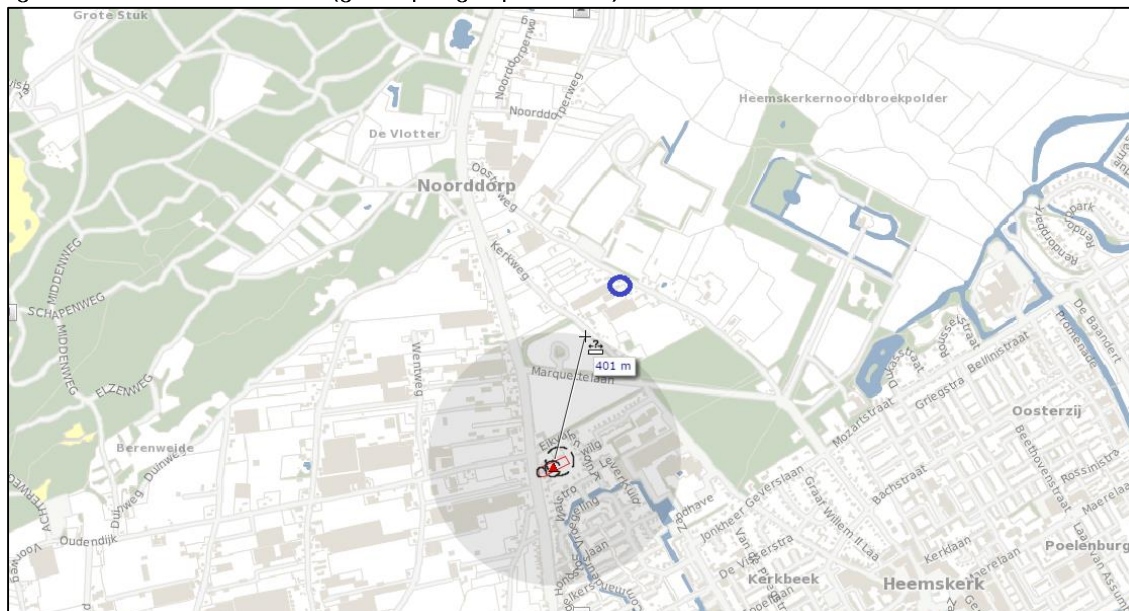
4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

4.5 Externe veiligheid

Op www.risicokaart.nl is te zien dat de locatie is gelegen in de nabijheid 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 10 Uitsnede risicokaart.nl (geraadpleegd op 3-5-2017)



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 (geraadpleegd 3 mei 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM_{10} 17,8 $\mu g/m^3$ van fijnstof $PM_{2.5}$ 10,3 $\mu g/m^3$ en van stikstofdioxide NO_2 17,2 $\mu g/m^3$ zijn. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

tabel 1 Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2013	17,2	17,8	10,3
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

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

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. Tevens heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit hoofdstuk van de regels bevat planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. Wat betreft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', wordt een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'.

Hoofdstuk 3

Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en de overige regels.

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 Oosterweg 17 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 kunnen belanghebbenden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Tegen het ontwerp zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en is digitaal raadpleegbaar via de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.

