



Datum	Januari 2023
Opdrachtgever	De heer Huisman
Project	Wijziging bestemming agrarische bedrijfswoning naar tuinderswoning
Auteur	Danielle Reek
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl
Telefoonnummer	0651709587
Status	ontwerp Wijzigingsplan

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Leeswijzer	4
2. HET PLAN	5
2.1 Ligging van het plangebied	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Beschrijving Plan	6
3. PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
4. BELEIDSKADER	9
4.1 Rijks- en Europees beleid	9
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Conclusies beleidskader	16
5. ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1 Archeologie	17
5.2 Cultuurhistorie	17
5.3 Geluidhinder	18
5.4 Hinder van Bedrijven	18
5.5 Bodemsituatie	19
5.6 Luchtkwaliteit	19
5.7 Waterhuishouding	21
5.8 Ecologie	22
5.9 Externe veiligheid	23
5.10 Kabels en Leidingen	24
5.11 Verkeer en Parkeren	24
6. PLANREGELS	25
6.1 Plansystematiek	25
6.2 Opzet van de regels	25
6.3 De bestemmingen	26
7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOER-BAARHEID	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel Oosterweg 5 te Heemskerk heeft conform het bestemmingsplan “partiële herziening bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015” de bestemming ‘Agrarisch-Tuindersgebied’ met dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie3 en gebiedsaanduiding ‘overige zone-tuinbouwconcentratiegebied’. Het perceel is bestemd voor bestaande glastuinbouwbedrijven, tuin- en akkerbouwbedrijven, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen met bijbehorende bedrijfswoningen en mag er extensief recreatief medegebruik plaatsvinden. Op bovengenoemd perceel is de bedrijfsactiviteit beëindigd. De zoon van de eigenaar van Oosterweg 5 wenst de huidige woning met bijbehorende grond van zijn vader te kopen en te gebruiken als burgerwoning.

Het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning is in strijd met de regels van de bestemming “Agrarisch- Tuindersgebied”. Het college heeft echter een de bevoegdheid om de bestemming “Agrarisch-Tuindersgebied” te wijzigen in “Tuinderswoningen”. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan een wijzigingsprocedure. Ten behoeve van de te voeren procedure hebben initiatiefnemers Mevrouw de Omgevingspecialist gevraagd dit wijzigingsplan op te stellen. Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie van de bestemmingswijziging. Tevens wordt de milieutechnische haalbaarheid toegelicht.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig toelichting van het wijzigingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht. Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het wijzigingsplan.

2. HET PLAN

2.1 Ligging van het plangebied

Het perceel Oosterweg 5 ligt in het tuinbouwgebied Heemskerk. Dit tuinbouwgebied is gelegen tussen de bebouwde kom van Heemskerk en het Noord-Hollandsduinreservaat.

Het perceel Oosterweg 5 ligt in een bijzonder bewaard tuinbouwgebied met een heel eigen karakter. Het Heemskerkerduin, tussen de Noord-Hollandsduinreservaat en de Rijksstraatweg is van oudsher in agrarisch gebruik, het is een tuinbouwgebied. Ruimtelijk vormt het de schakel tussen Heemskerk en de duinen. Het gebied is een oude duinafgraving en kenmerkt zich door slingerende linten in de noord-zuid richting en daartussen oost-west verbindingen. De bebouwing staat direct aan de smalle slingerende weggetjes. Hier tussen en achter liggen de tuinbouwgronden en kassen. Hierdoor ontstaat een karakteristiek contrast tussen open en gesloten ruimtes. Er zijn doorzichten richting de andere linten en naar de duinrand met hoger gelegen duingrond en bos.



Figuur 1 Uitsnede googlemaps van perceel Oosterweg 5 Heemskerk

Het duinlandschap vormt de oorsprong van het gebied. Het voorkomen van strandwallen, strandvlaktes en duinen hebben het gebied gevormd. Het Heemskerkerduin is een geestgrond welke door de geschikte bodem reeds lang in gebruik is als akker- en tuinbouwgebied. Het gebied is cultuurhistorisch waardevol, de wegenstructuur is in 1869 al op kaart weergegeven. De Oosterweg dateert uit de 12^e eeuw en maakt onderdeel van een netwerk van smalle wegen die al eeuwen onveranderd is.

Het perceel Oosterweg 5 grenst aan de oostzijde aan de Oosterweg. Aan de zuidzijde van het perceel ligt de tuinderswoning Oosterweg nummer 3 met Bed en Breakfast. Ten noorden en westen grenst het perceel aan het complex van de woonzorgboerderij Reigershoeven.

2.2 Huidige situatie

Het perceel Oosterweg 5 omvat een woonhuis met een schuur. De kadastrale percelen bekend als gemeente Heemskerk sectie E1200, 2510 en 2285 hebben op basis van de meting op de GIS kaarten een totale oppervlakte van 790 m².



Figuur 2 uitsnede kadastrale kaart van de PDOK-viewer van perceel Oosterweg 5

Op het perceel is een woonhuis met bijbehorend bijgebouw met tuin. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 31,11m². Het woonhuis heeft een op circa 118m² en een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 6m.

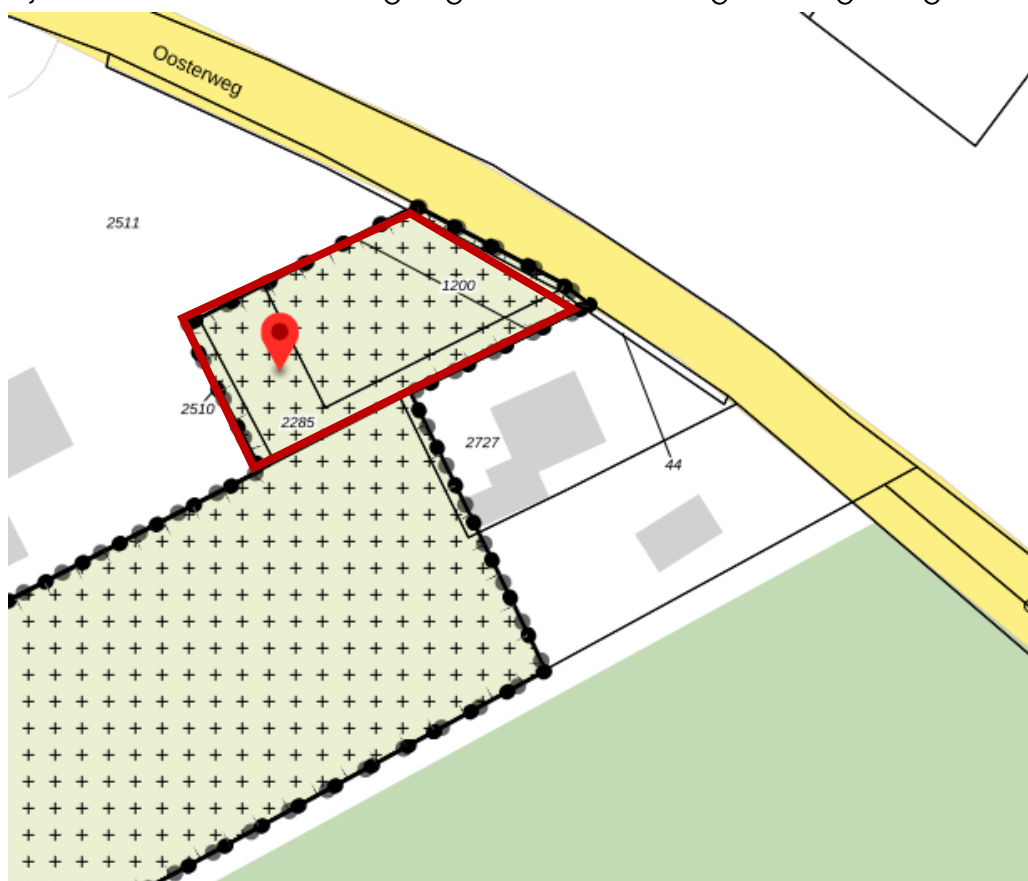
2.3 Beschrijving Plan

Het plan bestaat uit een functieverandering van de huidige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken naar tuinderswoning met bijbehorende bouwwerken.

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het vigerend bestemmingsplan voor het perceel is de "partiële herziening Heemskerk buitengebied 2015". Krachtens de regels van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Binnen de "Agrarisch-Tuindersgebied" bestemming mogen glastuinbouwbedrijven en tuin- en akkerbouwbedrijven zijn gevestigd, alsmede extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Volgens de regels van de dubbelbestemming "Archeologie" mogen geen nieuwe bouwwerken groter dan 500m²

en een fundering dieper dan 40cm worden opgericht nadat een archeologisch onderzoek is overlegd. Ook valt het perceel binnen de zone "Tuinbouwconcentratiegebied". De voorwaarden die op grond van de voormalige provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland d.d. 1 maart 2017, zijn binnen de bestemming "Agrarisch – Tuindersgebied" geborgd.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan partiele herziening Heemskerk Buitengebied 2015 ruimtelijkeplannen.nl met rode markering perceel Oosterweg 5 Heemskerk

Het gebruik van het perceel voor 'burgerwonen' is in strijd met de bestemming. In het bestemmingsplan is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volgens dit artikel kan het college van Burgemeester en Wethouders de bestemming van "Agrarisch – Tuindersgebied" wijzigen naar de bestemming "Tuinderswoningen". De wijzigingsbevoegdheid 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 "Tuinderswoningen" en nadrukkelijk niet naar de bestemming "Wonen". Binnen het 'Tuinbouwconcentratiegebied' is aan alle burgerwoningen de bestemming "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. 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;

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;

- g. hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

In artikel 3.6.4 zijn nog aanvullende eisen genoemd waaraan alle plannen, waarop de wijzigingsbevoegheden uit het bestemmingsplan worden toegepast, worden getoetst. Dit betekent dat de wijziging als bedoeld in artikel 3.6.2 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.

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, moet worden voldaan aan alle in deze paragraaf genoemde voorwaarden.

Planspecifiek

Ad a, b, c en h.

Er is hier spraken van een voormalige agrarische bedrijfswoning. In 2007 zijn de agrarische gronden achter de bedrijfswoning, kadastraal bekend E 2511, E1823 en E2368 verkocht aan een woningbouwvereniging. Het tuindersbedrijf firma J. Huisman en zonen van de vader en oom van initiatiefnemer is in 2012 gestopt. De vader en oom van initiatiefnemer hebben tot 2012 de gronden van de woningbouwvereniging gehuurd. In 2013 is op de gronden van de woningbouwvereniging de woonzorgboerderij Reigershoeve gebouwd. De gronden die behoorde tot het tuindersbedrijf kunnen dan ook niet langer hergebruikt worden.

Ad d, g en f.

Er is geen spraken van gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimteregeling. Op het perceel van de bedrijfswoning is een vrijstaand bijgebouw aanwezig van 31,11m². Verder bedraagt de oppervlakte van de nieuwe bestemming "Tuinderwoningen" 790 m². Deze maat komt voort uit de meting op de GISkaarten van het perceel Oosterweg 5.

Ad e en ad 1

De wijziging beperkt de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieu hygiënisch oogpunt niet onevenredig. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Ad 2.

Er zijn op dit moment geen bouwplannen. De huidige situatie blijft na omzetting bestaan. De landschappelijke waarden worden niet aangetast.

Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de nieuwe functie voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De inpasbaarheid van het plan en de bijbehorende bestemming wordt nader onderbouwd navolgende hoofdstukken.

4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de bestemmingswijziging van het perceel Oosterweg 5 van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijks- en Europees beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Het omzetten van de bedrijfswoning naar tuinderswoning helpt mee om het landelijke gebied toekomstbestendig te ontwikkelen. Het initiatief past in het landelijke beleid.

4.1.2 Barro en Bro

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

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat 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 hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Ladder Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft volgens jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het één dienstwoning betreft die wordt omgezet naar een burgerwoning.. Een verdere onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Verder heeft het plan geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro aan de orde komen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

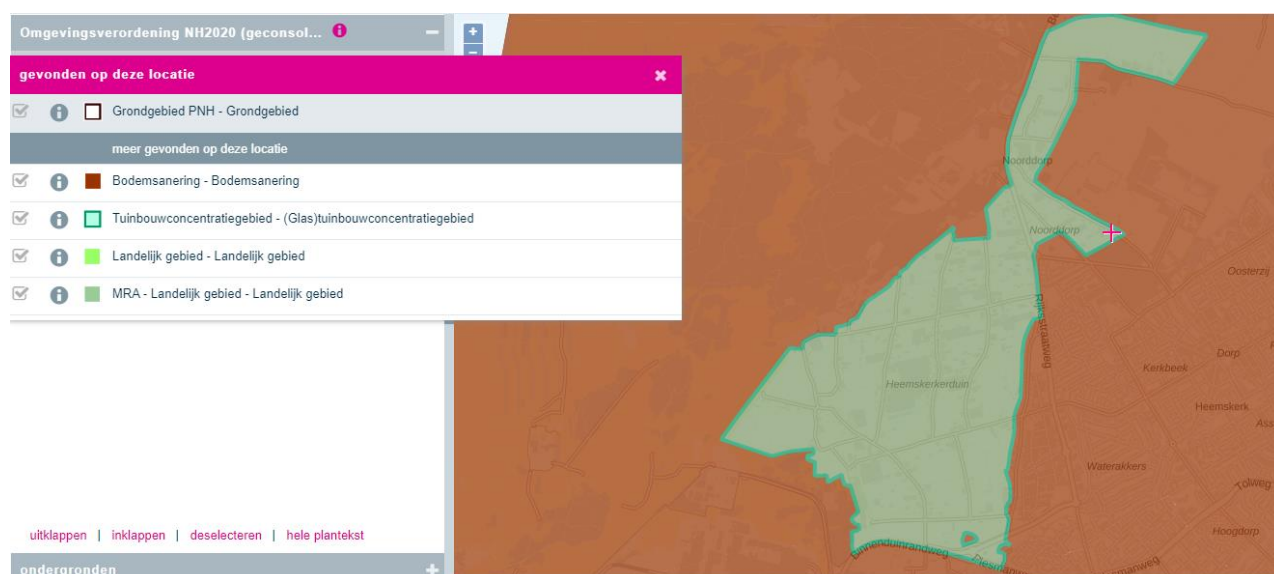
De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten. Waarbij geldt dat de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden karakteristiek en onderscheidend blijven. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 door de Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17

november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordening en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening schrijft met instructieregels voor waaraan een ruimtelijk plan moet voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Conform de Omgevingsverordening NH2020 ligt het plangebied in de werkingsgebieden "Tuinbouwconcentratie-(Glas)tuinbouwconcentratiegebied", Landelijk gebied-Landelijk gebied en MRA-Landelijk gebied – Landelijk gebied. Verder geldt er een meldingsplicht voor aanvang van grond- of watersanering.



Figuur 4 Uitsnede Omgevingsverordening NH2020 (geconcolideerd) met rood + plangebied

Planspecifiek

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 in Heemskerk kenmerkt zich door een sterke gespecialiseerde tuinbouwsector (met name bolbloemen), met teelt in de grond en enkele grote glastuinbouwbedrijven. Vanwege het provinciale belang voor de regionale economie prevaleert het behoud van de kracht van dit tuinbouwgebied boven andere belangen. Met regels voor het tuinbouwconcentratiegebied wordt gewaarborgd dat de agrarische sector zich kan versterken en dat het gebied behouden blijft voor de tuinbouw. Bestaande glastuinbouwbedrijven in dit gebied mogen onbeperkt uitbreiden en het vestigen van burgerwoningen, tuinbouwgelieerde en andere bedrijvigheid wordt niet mogelijk gemaakt, om de bestaande (glas)tuinbouw niet te hinderen in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De lijn van de 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.

Een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan mag niet in nieuwe bebouwing voor stedelijke functies of nieuwe bebouwing voor de functie wonen voorzien in het landelijk gebied en Landelijk gebied MRA. Onder verstedelijking wordt verstaan een ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse

en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. Voor deze functieverandering wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Op de functieverandering van de bedrijfswoning naar tuinderswoning is de Omgevingsverordening dan ook niet van toepassing.

4.2.3 Cultuurhistorie en Archeologie

Op 17 november 2020 is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland als onderdeel van de Omgevingsverordening NH2020. De leidraad geeft de provinciale richtlijnen voor inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. 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). 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.

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.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan is niet van invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden aangezien er geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden gegeven. De openheid van het landschap blijft gewaarborgd. Voorts blijft de ruimtelijke uitstraling van het perceel gelijk aan de bestaande situatie.

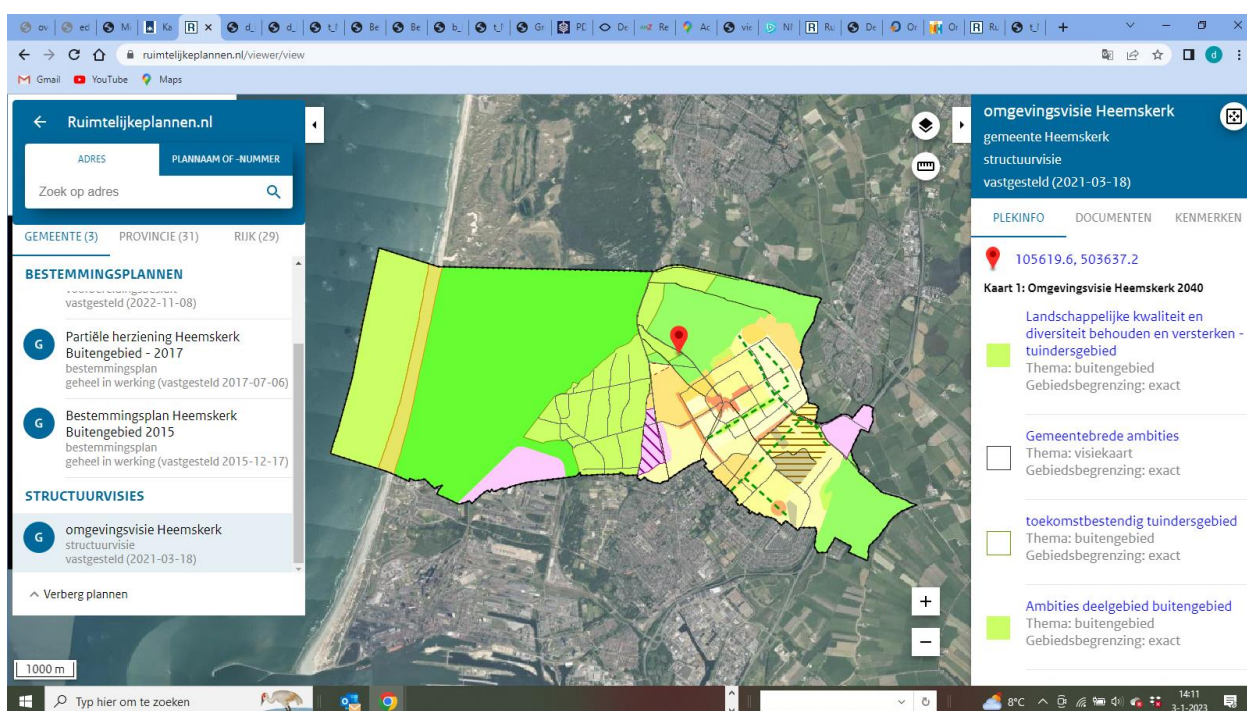
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Heemskerk 2040

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

Onder het motto Duurzaam, Dorps en Vernieuwend geeft de omgevingsvisie Heemskerk 2040 een ontwikkelingsbeeld weer van de leefomgeving voor 2040, met gemeentebrede ambities en een vertaling daarvan in de 4 deelgebieden: woongebied, centrum, bedrijventerreinen en buitengebied. Een aantal uitgangspunten worden genoemd die de rode draad vormen van toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en zijn in de omgevingsvisie in alle keuzes verwerkt. Dit zijn de volgende:

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



Figuur 5 uitsnede van de omgevingsvisie Heemskerk 2040 met rode pin het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen in het deelgebied buitengebied waar specifiek aandacht is voor het behouden, versterken en toekomstbestendig maken van het tuindersgebied. Dat betekent geen stedelijke ontwikkelingen en het vergroten van de biodiversiteit. Daarbij wil de gemeente de belevingswaarde van het erfgoed vergroten en de recreatieve waarde versterken. Ook streeft de gemeente naar een toekomstbestendige en krachtige topsector tuinbouw waarbij ruimte is voor clustering en schaalvergroting. Zo kan de sector blijven investeren op het gebied van innovatie, verduurzaming en schone bedrijfsvoering. Als voorwaarde hierbij geldt behoud van het agrarische karakter en een goede landschappelijke inpassing. De gemeente streeft in het buitengebied naar winst op het gebied van klimaat en energie. Tot slot blijft rust een belangrijke kwaliteit.

Planspecifiek

De bedrijfswoning wordt omgezet naar tuinderswoning. Door deze vorm wordt de bedrijfsvoering van de tuinbouwbedrijven niet geschaad. Hierdoor blijft het streven naar een krachtige topsector tuinbouw gewaarborgd.

4.3.2 Partiele herziening Heemskerk buitengebied 2017

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.

Planspecifiek

Met dit wijzigingsplan wordt de functie van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar tuinderswoningen. Het perceel ligt aan de rand van het tuinbouwconcentratiegebied en de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw en de voormalige landerijen worden niet meer als zodanig gebruikt. Er is geen bedrijf meer gevestigd op het perceel. De woning wordt als burgerwoningen gebruikt en de landerijen zijn verkocht in 2007 en tot en met 2012 gehuurd en gebruikt voor het tuindersbedrijf. In 2013 is op de landerijen woonzorgboerderij Reigershoeve gerealiseerd. Gezien de ligging is de bestemming "Tuinderswoningen" hier het meest passend en sluit aan bij het hierboven beschreven beleid om burgerwoningen met bijbehorend bijgebouw op deze wijze te bestemmen.

4.3.3 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 Oosterweg 5 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. In dit plan wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor de functiewijziging.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, kabels, leidingen, parkeer en verkeer. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 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.

Planspecifiek

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemskerk is vertaald in de bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan "Partiele herziening Heemskerk Buitengebied 2015" is daar waar nodig een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Voor het plangebied is een dubbelbestemming van toepassing. 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. Er zijn geen plannen voor nieuwbouw. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Planspecifiek

Het initiatief, dat in het voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning. De cultuurhistorische waardenkaart en erfgoedverordening zijn niet van toepassing op het plangebied. Het plangebied is niet aangewezen als monument en ook geen onderdeel van beschermd gemeentelijk cultuurgood.

5.3 Geluidhinder

Bij een wijzigingsplan is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaï

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. Hiermee wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd op het perceel. In de huidige situatie van de bedrijfswoning is de kwaliteit van de leefomgeving al gewaarborgd. De geluidsbelasting op de woning voldoet dan ook aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaaï

Er is hier geen sprake van nieuwe functie in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een wijzigingsplan 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 niet binnen de geluidszone van het industrieterrein IJmond. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Planspecifiek

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

5.4 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.

Planspecifiek

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.

De afstand tussen de gevel van de woning en de grens van de maatschappelijke bestemming specifieke aanduiding woonzorgboerderij is 15m. Op grond van het bestemmingsplan wordt een woonzorgboerderij gedefinieerd als een qua architectonische vormgeving als (voormalige) boerderij aan te merken gebouw of gebouwencomplex waar collectieve voorzieningen aanwezig zijn gericht op de educatie en verzorging, op medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied van de bewoners van de boerderij. De woonzorgvoorziening kan vergeleken worden met de categorie 1 bedrijven 'artsenpraktijk, klinieken en dagverblijven zoals van de VNG bedrijvenlijst, zie bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Heemskerk 2015. Uit de tabel van bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Heemskerk 2015 komt voort dat richtafstanden voor dagverblijven, klinieken en artsentraktijken voor Geur, Stof, Geluid en Gevaar in zogenaamd rustig buitengebied op maximaal 10m liggen. De kleinste afstand tot de woning bedraagt 15m.

Geconcludeerd wordt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de tuinderswoning aan Oosterweg 5 kan worden gewaarborgd. Ook vormt de woning geen belemmering voor de omliggende woonzorgboerderij.

5.5 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Het plan betreft hier een bestemmingsverandering. Het feitelijk gebruik van de gronden wijzigt niet omdat agrarische bedrijfswoningen wijzigen naar reguliere woningen. Voor de plannen worden de gronden evenmin geroerd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). In artikel 5.2 van deze wet zijn de Europese richtlijnen voor het beoordelen van de luchtkwaliteit, de rapportage hierover en de maatregelen naar de Nederlandse situatie vertaald. De

beoordeling, rapportage en maatregelen zijn grotendeels vastgelegd in het Nederlands Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)).

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Daggemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel 1: EU-grenswaarden maatgevende voor Stikstof en Fijnstof

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Niet in betekende Mate

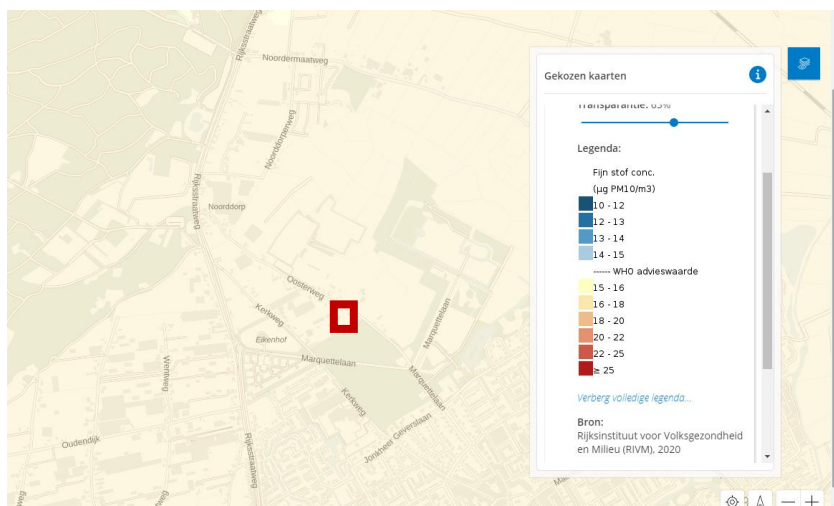
In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀. Een verslechtering komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Besluit gevoelige bestemmingen

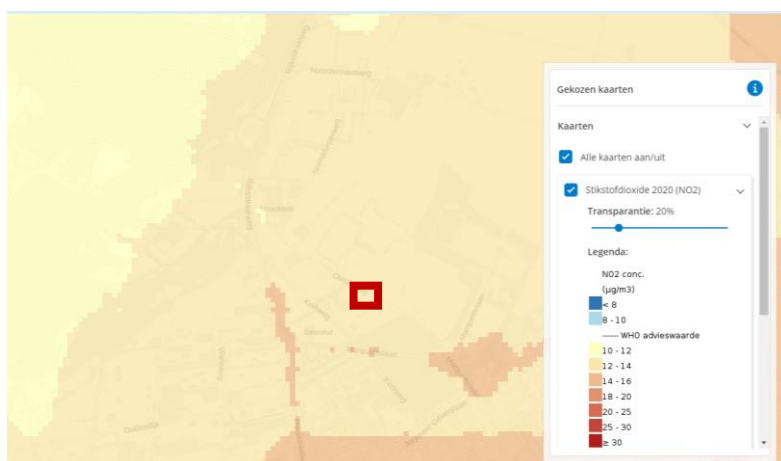
Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 6 uitsnede fijnstofkaart 2020, Atlas van de leefomgeving met in het rood vierkant het plangebied



Figuur 7 Uitsnede stikstofkaart 2020 van de Atlas van de Leefomgeving met in het rood vierkant het plangebied

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogd gebruik.

5.7 Waterhuishouding

Het plangebied ligt 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 HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en Middenlange termijn (Waterplan 2022-2027) opgesteld. Het Waterplan geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer weer op de gebieden van waterveiligheid, voldoende water, gezond en schoon water, crisisbeheersing, duurzaamheid, keurs en leggers.

Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In de Keur staan de regels die het HHNK hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;
- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk HHNK medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

Planspecifiek

Conform Artikel 3.3 “verbod versnelde afvoer door vernieuwd verhard oppervlak” van de keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 is een vergunning noodzakelijk indien vernieuwd verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Voorafgaande aan een vergunning is een watertoets noodzakelijk ten behoeve van het inzicht in de watercompensatie ten behoeve van de toename verharding. Er wordt met de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar tuinderswoning geen nieuwe verharding gerealiseerd. Ook wordt er niets aan de waterhuishouding ter plaatse gewijzigd. Het uitvoeren van een watertoets is dan ook niet nodig. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.8 Ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was en de Boswet. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld.

Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die

extra stikstofuitstoot veroorzaken. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van $<0,05$ mol is komen te vervallen. Er dient aangetoond te worden dat in het kader van gebiedsbescherming geregeld in de Wet Natuurbescherming geen gevolgen in het kader van Stikstof zijn voor het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

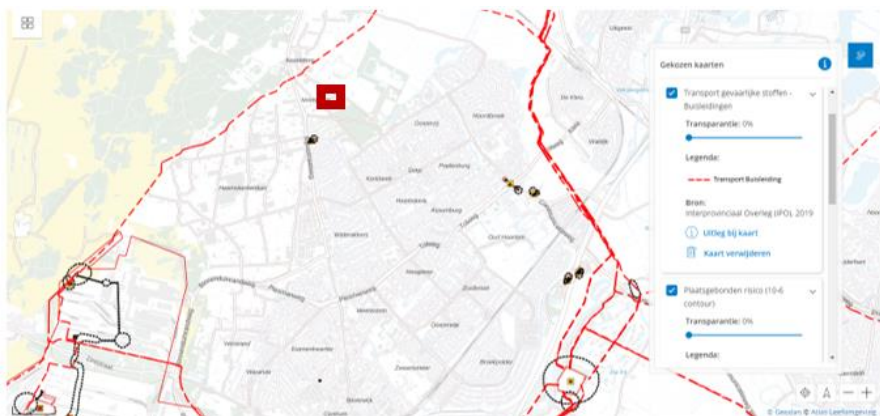
Planspecifiek

In het plangebied wordt enkel de functie gewijzigd van de bestaande bebouwing. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot wijziging in ruimtelijke uitstraling en het huidige gebruik. Er worden dan ook geen nadelige gevolgen voor eventueel voorkomende beschermde planten- of diersoorten en de stikstofdepositie verwacht.

5.9 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 in de atlasleefomgeving en gegevens uit het moederplan Buitengebied 2015 liggen in de buurt van het plangebied de volgende inrichtingen met gevaarlijke stoffen: a. het opslagdepot van het Eye Film instituut, b. de opslagloods van Tata Steel IJmuiden BV te Velsen-Noord en b. benzinestation TotalEnergies (voorheen De Welp) aan de Rijksweg 82B. Verder ligt er ten westen van het plangebied een Aardgasleiding van de Gasunie.



Figuur 8 Uitsnede risicokaart (rood vierkant plangebied)

Eye Film Instituut

Het depot van de Eye Film Instituut Nederland is gevestigd aan de Achterweg in de Heemskerkerduin te Heemskerk. In deze inrichting worden in een voormalige bunker, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films (28.000 kg) opgeslagen. In geval van een calamiteit (brand met snelle drukopbouw en een explosie tot gevolg) kan een toxische wolk ontstaan met een maximaal invloedsgebied van 4.500 m. Het effectgebied van de 1% letaliteitscontour van dit scenario ligt over ongeveer de helft van het plangebied. Voor deze inrichting is door TNO op 21 september 2012 een actualisatie van de bestaande kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (rapport met kenmerk 034.22527). In de QRA zijn de externe veiligheidsrisico's van het Eye Film Instituut Nederland opnieuw inzichtelijk gemaakt. Uit de QRA-rapportage volgt dat:

- Plaatsgebonden risico: Er is sprake van een PR 10^{-6} /jaar contour variërend van 800 m tot 1.250 m.

- Groepsrisico: het groepsrisico ten gevolge van de activiteiten van het Eye Film Instituut bedraagt conform de QRA van TNO, in de huidige situatie twee maal de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op 2.4 km van het depot van het Eye Film Instituut. Dit betekent dat de PR 10⁻⁶/ jaar contour niet over het plangebied is gelegen. Voorts wordt zowel de gebruiks als de ruimtelijke situatie niet gewijzigd. De risicocontour van het depot vormt geen belemmering voor het wijzigen van de functie.

Tata Steel IJmuiden

Uit het moederplan blijkt dat Tata Steel een effect gebied heeft van 1.750m.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op 3,4 km van de opslagloods die op de risicokaart een BEVI aanduiding heeft. Dit betekent dat het plangebied buiten het effectgebied valt. De effecten van mogelijke ontplofing van de gevaarlijke stoffen in de opslagloods vormen geen belemmering voor de functiewijziging.

TotalEnergie Rijksweg 82B (voorheen Welp)

Het bezinestation kent volgens het moederplan een jaardoorzet van 498m³. Dit leid tot een PR10⁻⁶ -contour van 45m voor het vulpunt LPG en een contour van 15m voor de LPG-afleveringsinstallatie.

Planspecifiek

Het plangebied ligt hemelsbreed 620m van de bestemmingsgrens van het bezinestation en daarmee dus niet in de PR10⁻⁶ -contour. De risicocontour van de vulpunten vormen geen belemmering voor het wijzigen van de functie.

Aardgasleiding

De PR10⁻⁶ -contour ligt op de aardgasleiding. Het plangebied ligt buiten de risicocontour van de aardgasleiding, op hemelsbreed gemeten 640m.

Uit vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

5.10 Kabels en Leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. In en rondom de percelen zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen bekend die de functiewijziging belemmeren.

5.11 Verkeer en Parkeren

Het plan heeft geen verkeer aantrekkende werking. De woning wordt al bewoond en blijft bewoond. De huidige 2 parkeerplaatsen voor de woning liggen op eigen terrein. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft gehandhaafd. Verkeer en parkeren vormen daardoor geen belemmering voor het plan.

6. PLANREGELS

6.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan Oosterweg 5 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse "partiële herziening Heemskerk buitengebied 2015"

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduiding regels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 De bestemmingen

In artikel 3 is de bestemming "Tuinderswoningen" opgenomen. Deze bestemming is toegekend aan alle burgerwoningen in het tuinbouwconcentratiegebied. De bestemming 'Tuinderswoningen' heeft dan ook een band met agrarische nevenactiviteiten. Bestaande activiteiten mogen worden voortgezet binnen de bestemming. Bij afwijkingsmogelijkheid kunnen nieuwe agrarische nevenactiviteiten worden toegestaan, zoals Bed & Breakfast en kamperen bij de boer. 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.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOER-BAARHEID

7.1 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 de ontwikkeling en het voorliggend wijzigingsplan worden door de aanvrager gedragen. De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Verder zullen er in een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over de uitvoering van het erfinrichtingsplan en de planschade. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan legt op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan eenieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het bestemmingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

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