

Wijzigingsplan Kleine Houtweg 40-42 Heemskerk



Gemeente Heemskerk

Datum: 22 september2017
Opdrachtgever: Mevrouw Goosens-Bos
Project: Wijzigingsplan Kleine Houtweg 40-42, Heemskerk

Auteur: Yvonne Pijcke aanpassingen Remco Houtkamp
Telefoonnummer: 0299-79 20 20 / 06-14 390 205
E-mailadres: remco@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Leeswijzer	7
2	PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	9
2.1	Begrenzing en ligging.....	9
2.2	Huidige situatie.....	9
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	10
2.4	Beoogde ontwikkeling	10
2.5	Strijdigheid bestemmingsplan.....	11
2.6	Wijzigingsbevoegdheid.....	11
2.7	Conclusie	13
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Geluidshinder	21
4.2	Hinder van bedrijven	22
4.3	Archeologie.....	23
4.4	Bodemsituatie	23
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Waterhuishouding.....	24
4.7	Flora en fauna.....	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Kabels en leidingen.....	26
4.10	Verkeer en parkeren.....	26
4.11	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	26
5	PLANOPZET	27
5.1	Juridische vormgeving	27
5.2	Toelichting planregels	27
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het vastgestelde bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” hebben de percelen behorende bij de adressen Kleine Houtweg nummer 40 en 42 in Heemskerk de bestemming ‘Agrarisch’ gekregen. De eigenaresse van genoemde percelen wil gebruik maken van de bevoegdheid die het college in het vastgestelde bestemmingsplan heeft gekregen om de woningen binnen de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar de bestemming ‘Overige - Tuinderswoningen’. Op 13 januari 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de eigenaresse van de percelen om helderheid te krijgen in welke mate het college bereid is mee te werken aan het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Overige – Tuinderswoningen’. De conclusie is dat er in principe bereidheid is om mee te werken aan de wijziging van de bestemming van beide woningen. Wel zal aan de gestelde voorwaarden moeten worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid.

In overleg met de gemeente is besloten dat voor de percelen Kleine Houtweg 40-42 een wijzigingsplan wordt opgesteld. Het pand aan de Kleine Houtweg 40 is een schuur die omgebouwd is tot woning en al sinds de jaren zestig wordt bewoond. In de jaren negentig is het voornemen geuit om middels handhaving de bewoning van de Kleine Houtweg 40 ongedaan te maken. Deze besluitvorming is nooit verder geconcretiseerd. Zowel in 2001 als in 2004 is door de eigenaar beroep aangetekend tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan om aan de illegale situatie een einde te maken. Beide keren is de eigenaar hierbij in het gelijk gesteld. Vooruitlopend op de te wijzigen bestemming, waarbij de bewoning van de Kleine Houtweg 40 gelegaliseerd zou worden, heeft het college in 2004 besloten om een gedoogbeschikking af te geven voor de bewoning van het pand. Nadien is er geen correspondentie meer geweest over de te wijzigen bestemming. Er is gebleken dat de uitspraak van de Afdeling niet tot wijziging van de bestemming van de Kleine Houtweg 40 heeft geleid maar dat uitvoering is gegeven aan een foutief kaartje behorende bij de uitspraak waarop de Kleine Houtweg 38 is gearceerd in plaats van de gronden behorende bij de Kleine Houtweg 40-42. Op grond van de uitspraak van de Afdeling is de woning juridisch gezien erkend, echter is de woning planologisch niet geformaliseerd. Met het opstellen van dit wijzigingsplan wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Hetzelfde geldt voor de Kleine Houtweg 42. Hier wordt de bedrijfswoning niet langer als zodanig gebruikt, maar wordt de woning als burgerwoning gebruik na het staken van het agrarisch bedrijf.

De percelen zijn in samenhang beoordeeld bijvoorbeeld bij het maken van de erfindeling in verband met de perceelsopsplitsing. Aangezien de eigenaresse van de percelen voornemens is de woningen en achterliggende gronden te verkopen, is het van belang dat verkoopbare percelen ontstaan. Daarom is besloten dat twee gelijkwaardige percelen ontstaan met de bestemming ‘Overige-Tuinderswoningen’. Hiertoe is de bestemming aan de Kleine Houtweg 40 iets teruggebracht, welke aan het achtererf van de Kleine Houtweg 42 is toegevoegd. Aan de Kleine Houtweg 40 ontstaat een perceel van ongeveer 1095 m² met de tuinderswoningbestemming. Voor de Kleine Houtweg geldt een oppervlakte van ongeveer 1025 m². Hierdoor ontstaan twee percelen met een woning, met daaromheen voldoende mogelijkheden tot het creëren van een tuin.

De eigenaresse van het perceel heeft planNL gevraagd om voor de Kleine Houtweg 40-42 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 juridisch 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 plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heemskerk. Het buitengebied van Heemskerk kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische percelen en heeft door de provincie voor een gedeelte de status toegekend gekregen van tuinbouwconcentratiegebied. Het tuinbouwconcentratiegebied biedt mogelijkheden voor een combinatie van glas- en vollegrondstuinbouw. Naast de agrarisch functie wordt er ook gewoond in het gebied. In het gebied zijn bedrijfswoningen aanwezig, maar er wordt ook gewoond door agrariërs die gestopt zijn en burgers in reguliere woningen. In het tuinbouwconcentratiegebied worden deze woningen tuinderswoningen genoemd. Deze tuinderswoningen zijn geen agrarische (bedrijfs)woningen maar burgerwoonhuizen. Omdat deze woningen gelegen zijn in een bijzonder gebied zijn enkele extra functies toegestaan. Het plangebied ligt aan de Kleine Houtweg. Deze weg kenmerkt zich in diversiteit aan functies en bebouwing. Hierbij valt te denken aan agrarische bedrijven, bedrijven, woningen en tuinderswoningen. De adressen Kleine Houtweg 40 en 42 vormen op dit moment gezamenlijk één agrarisch perceel, met daarop twee (bedrijfs)woningen. De Kleine Houtweg 40-42 zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto perceel Kleine Houtweg 40-42

2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Kleine Houtweg 40 is één bedrijfsgebouw aanwezig. Dit gebouw wordt echter sinds de jaren zestig gedeeltelijk bewoond. Het pand is een schuur die omgebouwd is tot woning. In de jaren negentig is het voornemen geuit om middels handhaving de bewoning van de Kleine Houtweg 40 ongedaan te maken. Deze besluitvorming is nooit verder geconcretiseerd. Zowel in 2001 als in 2004 is door de eigenaar beroep aangetekend tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan om aan de illegale situatie een einde te maken. Beide keren is de eigenaar hierbij in het gelijk gesteld. Vooruitlopend op de te wijzigen bestemming, waarbij de bewoning van de Kleine Houtweg 40 gelegaliseerd zou worden, heeft het college in 2004 besloten om een gedoogbeschikking af te geven voor de bewoning van het pand. Nadien is er geen correspondentie meer geweest over de te wijzigen bestemming. Dit betekent dan ook dat de huidige situatie op het perceel juridisch gezien erkend is door de uitspraak die de Afdeling heeft gedaan, maar dat de situatie ter plaatse planologisch niet geformaliseerd is. De omgebouwde schuur wordt nog steeds gebruikt als woning.

Op het perceel aan de Kleine Houtweg 42 is één woning aanwezig. Deze woning is gesitueerd in de lintbebouwing. Het pand wordt sinds de jaren zestig bewoond als reguliere woning. De gronden gelegen achter de woningen zijn agrarisch van karakter, maar worden niet als zodanig gebruikt. In 2013 is de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op het gehele perceel (Kleine Houtweg 40-42) gestaakt. Er zijn ook geen bouwwerken aanwezig op deze achterliggende gronden.



Figuur 2 Aanzicht woningen Kleine Houtweg 40-42

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 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 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.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2015"

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het gehele perceel Kleine Houtweg 40 en 42 wordt gesplitst in een deel waarop de woning aan de Kleine Houtweg 42 gesitueerd is, met achterliggende gronden, en een gedeelte met daarop het pand aan de Kleine Houtweg 40, met bijbehorende gronden. De wens van de eigenaresse van het perceel is dat beide bestaande woningen bewoond kunnen worden en op termijn verkocht kunnen worden als burgerwoningen. Aangezien de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf in 2013 is gestaakt, kan de relatie tussen de woning en agrarische gronden geheel verdwijnen. Het perceel wordt gesplitst, maar de aanwezige bebouwing en erfinrichting zullen in eerste instantie blijven bestaan. De beide kavels

worden, inclusief opstallen, te koop aangeboden. De aanwezige opstallen zullen door de koper(s) zelf moeten worden gesloopt, voordat een tuinderswoning gerealiseerd wordt. Dit geldt uiteraard met name bij de Kleine Houtweg 40.

2.5 Strijdigheid bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” is kort te beschrijven. Het bewonen van de woningen aan de Kleine Houtweg 40-42 als burgerwoningen, dus zonder link met het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan in de agrarische bestemming. Deze strijdigheid dient opgeheven te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de Kleine Houtweg 40 geldt daarnaast dat uitvoering wordt gegeven aan de uitspraak van de Afdeling. De woning wordt in de uitspraak juridisch gezien erkend, maar is planologisch onjuist in het bestemmingsplan terecht gekomen. Met dit wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie op het perceel direct geformaliseerd.

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 tot het plangebied Kleine Houtweg 40-42 beschreven.

Ad a

Op het perceel staan nu twee bedrijfswoningen. Aan deze woningen wordt in eerste instantie niets gewijzigd. De woningen worden in gebruik genomen als burgerwoningen. Op termijn worden beide percelen te koop aangeboden. Met name voor de opstallen aan de Kleine Houtweg 40 geldt dat de opstallen gesloopt zullen worden door de toekomstige koper(s). Er zal dan een nieuwe woning worden ontwikkeld binnen de bouwmogelijkheden van bestemming 'Overig – Tuinderswoningen'.

Ad b

Het agrarisch bedrijf van de huidige eigenaresse van het perceel is sinds 2013 beëindigd.

Ad c

De woning aan de Kleine Houtweg 42 wordt niet verplaatst. Ook wordt er geen bebouwing toegevoegd. Dit perceel zal worden verkocht als tuinderswoning. De verwachting voor de opstallen aan de Kleine Houtweg 40 is dat deze door de toekomstige koper(s) worden gesloopt. Na de sloop kan een tuinderwoning worden teruggebouwd. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. Immers wordt een kleinere bouwvlak teruggebracht welke in lijn is met de bestemming 'Overig – Tuinderswoningen' en welke past in het bebouwingslint. In de regels is opgenomen dat slechts een woning mag worden gebouwd, nadat het aanwezige bedrijfsgebouw is verwijderd dan wel in lijn is teruggebracht met het geldende bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat het bebouwd oppervlak op termijn verkleind wordt, ook het bouwvlak is hierop aangepast zonder de situering in het lint aan te tasten.

Ad d

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

Ad e

De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven worden niet onevenredig beperkt. De afstanden van omliggende bedrijven naar de woning en andersom 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 voorziet in de wijziging van de bestemming van de voorzijde van het perceel waarop de woningen zich bevinden. Het overige gedeelte blijft agrarisch van karakter, maar heeft geen bouwmogelijkheden door het ontbreken van een bouwvlak op dat gedeelte van het perceel.

Ad f

Momenteel zijn er op het perceel alleen een woning en een omgebouwde schuur tot woning aanwezig. Er is dus geen sprake van een te groot bebouwd oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen.

Ad g

De adressen Kleine Houtweg 40 en 42 vormen op dit moment gezamenlijk één agrarisch perceel, met daarop twee (bedrijfs)woningen. In overleg met de gemeente is besloten dat het perceel, voor het wijzigen van de bestemming naar 'Overige – Tuinderswoningen', gesplitst wordt in twee gedeelten. Aangezien de eigenaresse van de percelen voornemens is de woningen en achterliggende gronden te verkopen, is het van belang dat verkoopbare percelen ontstaan. Daarom is besloten dat twee gelijkwaardige percelen ontstaan met de bestemming 'Overige-Tuinderswoningen'. Hiertoe is de bestemming aan de Kleine Houtweg 40 iets teruggebracht, welke aan het achtererf van de Kleine Houtweg 42 is toegevoegd. Aan de Kleine Houtweg 40 ontstaat een perceel van ongeveer 1095 m² met de tuinderswoningbestemming. Voor de Kleine Houtweg geldt een oppervlakte van ongeveer 1025 m².

Hierdoor ontstaan twee percelen met een woning, met daaromheen voldoende mogelijkheden tot het creëren van een tuin.

Ad h

De bedrijfsvoering is in 2013 volledig beëindigd, waardoor de bedrijfswoning en omgebouwde schuur tot woning ook niet meer als zodanig worden gebruikt.

Aanvullende eisen artikel 4.6.4.

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, wijzigen de afstanden van omliggende bedrijven naar de woningen en andersom niet. Het plan ziet alleen toe op de wijziging van de bestemming van de voorzijde van het perceel waarop de woningen zich bevinden. Het overige gedeelte blijft agrarisch van karakter, maar heeft geen bouw mogelijkheden door het ontbreken van een bouwvlak op dat gedeelte van het perceel. De ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven worden niet onevenredig beperkt. Dit geldt ook voor de bebouwingsmogelijkheden op het naastgelegen percelen.
2. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bestaande woning aan de Kleine Houtweg 42 blijft intact, waarbij ook de ligging van de tuin aan de voor- en zijkant van de woning gelijk blijft. Aan de achterzijde worden buiten het huidige bouwvlak meer gronden onder de wijzigingsbevoegdheid gebracht om een achtererf/tuin te kunnen creëren. Voor de Kleine Houtweg 40 geldt dat de huidige opstallen door toekomstige koper(s) mogelijk gesloopt worden, zodat binnen de tuinderswoningbestemming een nieuwe woning teruggebouwd kan worden op het perceel. Om de landschappelijke inpassing richting de toekomst te waarborgen is in de regels opgenomen dat slechts een woning mag worden gebouwd, nadat het aanwezige bedrijfsgebouw is verwijderd dan wel in lijn is teruggebracht met het geldende bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat het bebouwd oppervlak op termijn verkleind wordt, ook het bouwvlak is hierop aangepast zonder de situering in het lint aan te tasten. Rondom het bouwvlak zijn voldoende gronden aanwezig om rondom de woning erf/tuin te creëren.

2.7 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015”. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.2. 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.

Het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” vormt het moederplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en regels wordt dan ook als basis gebruik voor het wijzigingsplan “Kleine Houtweg 40-42 Heemskerk”.

3 BELEIDSKADERS

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 Kleine Houtweg 40-42 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 Snelwgomgeving" 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 percelen gelegen in het tuinbouwconcentratiegebied. Het perceel Kleine Houtweg 40-42 ligt in het tuinbouwconcentratiegebied en voldoet aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. 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 bebouwing in eerste instantie behouden blijft. Aangezien de bebouwing en de erfverharding gelijk blijft, wijzigt er niets aan de waterhuishouding ter plaatse. Het uitvoeren van een watertoets is daarom niet nodig. In de toekomst worden de opstallen aan de Kleine Houtweg 40 gesloopt. Op dit perceel zal het bebouwd oppervlak worden teruggebracht, waardoor de verharding op het perceel afneemt. Deze wijziging kan in de toekomst zorgen voor een positieve invloed op de waterhuishouding.

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. Op 3 februari 2014 is de naam gewijzigd in “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV). De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving of wijzigingen in het provinciaal beleid. De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan 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

behoefte 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 inbreng 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 wijzigingsplan 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 dit wijzigingsplan wordt niets gewijzigd aan de bestaande woningen en het bijbehorende erf. De bebouwing en verharding op het perceel blijft dan ook gelijk. Aan de bestaande structuur van het landschap wijzigt niets. In de toekomst bestaat de mogelijkheid dat de opstallen aan de Kleine Houtweg 40 gesloopt worden en daar een nieuwe woning gebouwd wordt op het perceel. Om de landschappelijke kwaliteiten, bestaande structuur en openheid, richting de toekomst te waarborgen is in de regels opgenomen dat slechts een woning mag worden gebouwd, nadat het aanwezige bedrijfsgebouw is verwijderd dan wel in lijn is teruggebracht met het geldende bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat het bebouwd oppervlak op termijn verkleind wordt, ook het bouwvlak is hierop aangepast zonder de situering in het lint aan te tasten. Rondom het bouwvlak zijn voldoende gronden aanwezig om rondom de woning erf/tuin te creëren.

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

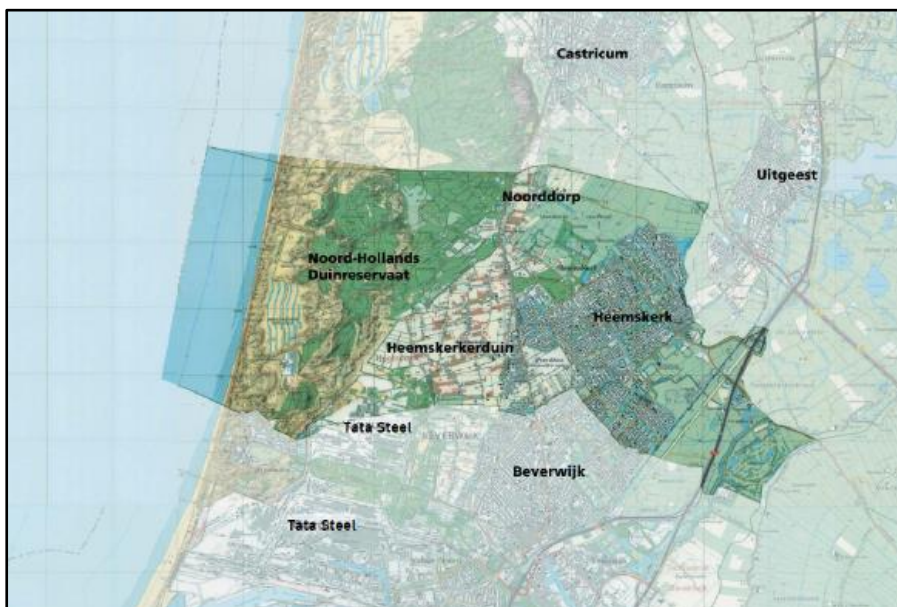
Structuurvisie Heemskerk 2011-2020

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.

Het langetermijnperspectief voor het gebied Heemskerkerduin 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.



Figuur 4 Overzicht gebiedsindeling gemeente Heemskerk uit de structuurvisie

Het tuinbouwgebied Heemskerkerduin 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.

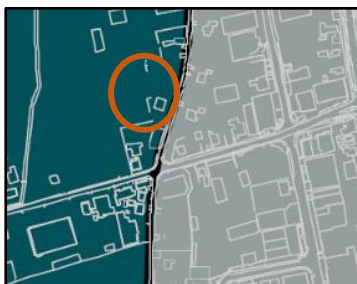
Het benadrukken van het karakter van het tuindersgebied is van belang, omdat bij de gemeente signalen zijn ontvangen dat agrarische activiteiten door bewoners van reguliere woningen als hinderlijk worden ervaren. Bijvoorbeeld doordat grote voertuigen in het gebied rijden en de gronden bemest worden. 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 worden bestaande (bedrijfs)woning omgezet naar tuinderswoningen. Het perceel ligt midden in het tuinbouwconcentratiegebied en de bestaande (bedrijfs)woningen worden niet meer als zodanig gebruikt. Er is geen bedrijf meer gevestigd op het perceel en de woningen worden straks als burgerwoningen 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 Kleine Houtweg 40-42 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 5 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 voorliggend plan worden burgerwoningen mogelijk gemaakt op een plek waar al bedrijfswoningen zijn. Hiermee wordt een geluidsgevoelige bestemming toegevoegd op het perceel. Voor de Korte Houtweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze weg valt daarmee niet onder de werking van de Wgh. Er bestaat daarom geen verplichting tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai. In de omgeving van het plangebied zijn weinig ontwikkelmogelijkheden beschikbaar. De omliggende wegen hebben een overwegend lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de aanwezige woonpercelen. De verkeerssituatie zal niet wijzigen door het onderhavige wijzigingsplan. De geluidsbelasting op de woningen 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 woningen liggen niet binnen de geluidszone van een industrieterrein. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

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 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 afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan 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.

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 worden in 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 tuinbouw. 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 percelen met een bedrijfsbestemming die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn bevinden zich op ongeveer 35 meter van het plangebied. Hierbij is uitgegaan van de bestemmingsgrenzen. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. In een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter. Alleen bedrijven in de categorie 3.2 kunnen hinder ondervinden van en invloed hebben op het plangebied. De bedrijfscategorieën 1 t/m 3.1 hebben richtafstanden tot en met 30 meter en vormen geen belemmering voor het plangebied en andersom.

Alleen het perceel Strengweg 12 bevindt zich binnen de 50 meter tot de woning aan de Kleine Houtweg 40. De Strengweg 12 betreft een aantal samengevoegde bedrijfshallen. Uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat op dit adres een groothandel gevestigd is in ijzerwaren, bouwbeslag en gereedschappen. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt dit bedrijf in categorie 2, Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, en is een richtafstand van 10 meter voldoende. Op dit moment hinderen de woning en het bedrijf elkaar niet. In de toekomst kan zich een bedrijf vestigen aan de Strengweg 12 met een hogere milieucategorie. Echter wordt dit bedrijf niet extra in zijn bedrijfsvoering belemmerd, aangezien zich rondom het bedrijf nog enkele woningen bevinden ten aanzien waarvan zij zich moeten houden aan de milieu wet – en regelgeving. Dit biedt voldoende bescherming voor de aanwezige woning aan de Kleine Houtweg 40 die slechts een andere bestemming toegekend krijgt, maar in het feitelijk gebruik niet wijzigt.

Het perceel Strengweg 14 bevindt zich binnen de 50 meter tot de woning aan de Kleine Houtweg 42. De Strengweg 14 betreft een bestaande woning, met bedrijfsgebouw. Uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat op dit adres een bedrijf gevestigd is dat chauffeurs- en koeriersdiensten verricht. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt dit bedrijf in categorie 2, post- en koeriersdiensten, en is een richtafstand van 10 meter voldoende. Op dit moment hinderen de woning en het bedrijf elkaar niet. In de toekomst kan zich een bedrijf vestigen aan de Strengweg 14 met een hogere milieucategorie. Echter wordt dit bedrijf niet extra in zijn bedrijfsvoering belemmerd, aangezien zich rondom het bedrijf nog enkele woningen bevinden ten aanzien waarvan zij zich moeten houden aan de milieu wet – en regelgeving. Dit biedt voldoende bescherming voor de aanwezige

woning aan de Kleine Houtweg 42 die slechts een andere bestemming toegekend krijgt, maar in het feitelijk gebruik niet wijzigt.

Geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Kleine Houtweg 40-42 kan worden gewaarborgd. Ook vormen de woningen geen belemmering voor de omliggende bedrijven, gezien het karakter van het gemengde gebied en de richtafstanden tot de aanwezige bedrijfsbestemming.

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 Kleine Houtweg 40-42 is geen dubbelbestemming van toepassing. Ook wordt in dit stadium 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.

Met dit plan wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. In de bestaande situatie hebben de bedrijfswoningen al een woonfunctie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan en een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Echter wanneer in de toekomst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van een nieuwe woning kan, nadat het bedrijfsgebouw is gesloopt, blijken dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden om de bodemgesteldheid van het perceel aan te tonen.

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 ordening 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 worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar tuinderswoningen. 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. 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 voorliggend wijzigingsplan komt niet boven de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk.

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 (beschermd) soorten na te leven worden bij eventuele bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

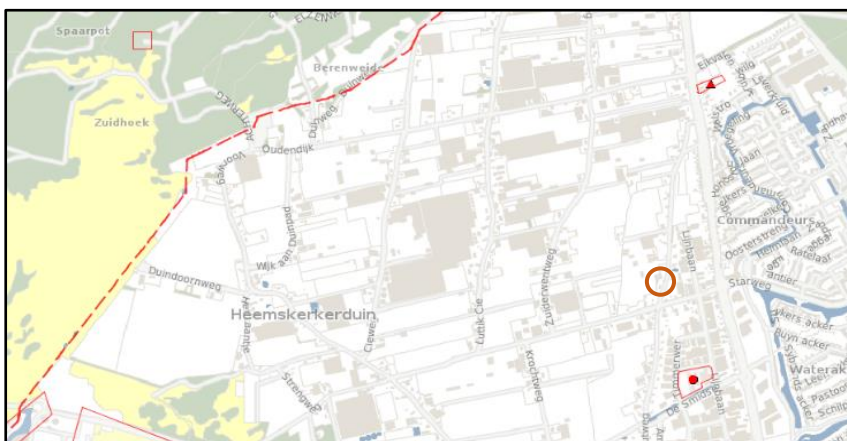
- versturende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen, en slopen van bebouwing vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodem bewonende dieren de kans 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. 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 6 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 300 meter van het plangebied. Op ongeveer 700 meter van het plangebied is een tankstation gevestigd. De buisleiding van de Gasunie ligt op ruime afstand, namelijk op meer dan 1200 meter van het plangebied. Het perceel aan de Kleine Houtweg 40-42 ligt niet binnen de risicocontouren van de genoemde bronnen. 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 woningen zijn al bewoond en blijven bewoond. De benodigde parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig. 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 wijzigingsplan 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). 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

‘Agrarisch – Tuindersgebied’

Artikel 3 toont de bestemming ‘Agrarisch - Tuindersgebied’. Deze bestemming is van toepassing op alle agrarische bedrijven in het tuinbouwconcentratiegebied (hierna tuindersgebied). Met dit wijzigingsplan is toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming ‘Agrarisch - Tuindersgebied’ in het moederplan “Heemskerk Buitengebied 2015”. Slechts een deel van het voormalige agrarische perceel mag worden gewijzigd naar de bestemming ‘Tuinderswoningen’. De overige gronden behouden de bestemming ‘Agrarisch – Tuindersgebied’. Dit is dan ook de reden dat deze bestemming in dit wijzigingsplan gedeeltelijk behouden blijft op een deel van de gronden. Deze gronden kunnen worden aangewend voor bedrijfsuitbreiding voor andere agrariërs, wat ten goede komt aan het agrarische karakter van het gebied. Op de gronden ontbreekt echter een bouwvlak. Dit betekent dat er geen (bedrijfs)gebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden op de gronden. De regels uit het moederplan zijn opgenomen in dit wijzigingsplan.

‘Tuinderswoningen’

In artikel 4 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. 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.

Aangezien de mogelijkheid bestaat dat in de toekomst een nieuwe woning gebouwd wordt op het perceel Kleine Houtweg 40 is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat slechts een woning mag worden gebouwd, nadat het aanwezige bedrijfsgebouw is verwijderd dan wel in lijn is teruggebracht met het geldende bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat het bebouwd oppervlak op termijn verkleind wordt, ook het bouwvlak is hierop aangepast zonder de situering in het lint aan te tasten. Binnen het bouwvlak mag een hoofdgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 140 m². Rondom het bouwvlak zijn dan nog voldoende gronden aanwezig om rondom de woning erf/tuin te creëren.

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 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel 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 6. Deze omvatten een bepaling omtrent de minimale afstand tussen bebouwing en waterlopen en ook een bepaling over de minimale afstand tussen gebouwen.

Artikel 7 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.

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 ontwerp wijzigingsplan wordt in het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar via:

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

Daarnaast is het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend, welke heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding. Op de vastgestelde verbeelding is een agrarische toegangsweg weergegeven op de verbeelding waardoor agrarische gronden achter de woningen aan de Kleine Houtweg 40 en 42 toegankelijk blijven vanaf de Kleine Houtweg.