



Datum	December 2016
Opdrachtgever	Familie Roling
Project	Wijziging bestemming agrarische bedrijfswoning naar tuinderswoning
Auteur	Danielle Reek
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl
Telefoonnummer	0651709587
Status	Ontwerp Wijzigingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel Luttk Cie 17 te Heemskerk heeft de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied" van "Buitengebied 2015". De ondergrond is bestemd voor glastuinbouwbedrijven en tuin- en akkerbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfswoning. Op bovengenoemd perceel is de bedrijfsactiviteit beëindigd. De eigenaren van Luttk Cie 17 wensen de huidige woning op het perceel te verkopen. Om deze koop rond te maken is er een woonbestemming op het perceel nodig.

Het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning is in strijd met de regels van de bestemming "Agrarisch- Tuindersgebied". Het college heeft echter een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied" naar "Tuinderswoningen". Aan de voorwaarde om de bestemming te kunnen wijzigingen wordt voldaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een planologisch kader nodig. Dit is het wijzigingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een wijzigingsprocedure. Ten behoeve van de te voeren procedure hebben initiatiefnemers Mevrouw de Omgevingsspecialist gevraagd dit wijzigingsplan op te stellen. Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie van de bestemmingswijziging. Tevens wordt de milieutechnische haalbaarheid toegelicht. De ontwikkeling wordt geïnitieerd door de familie Roling.

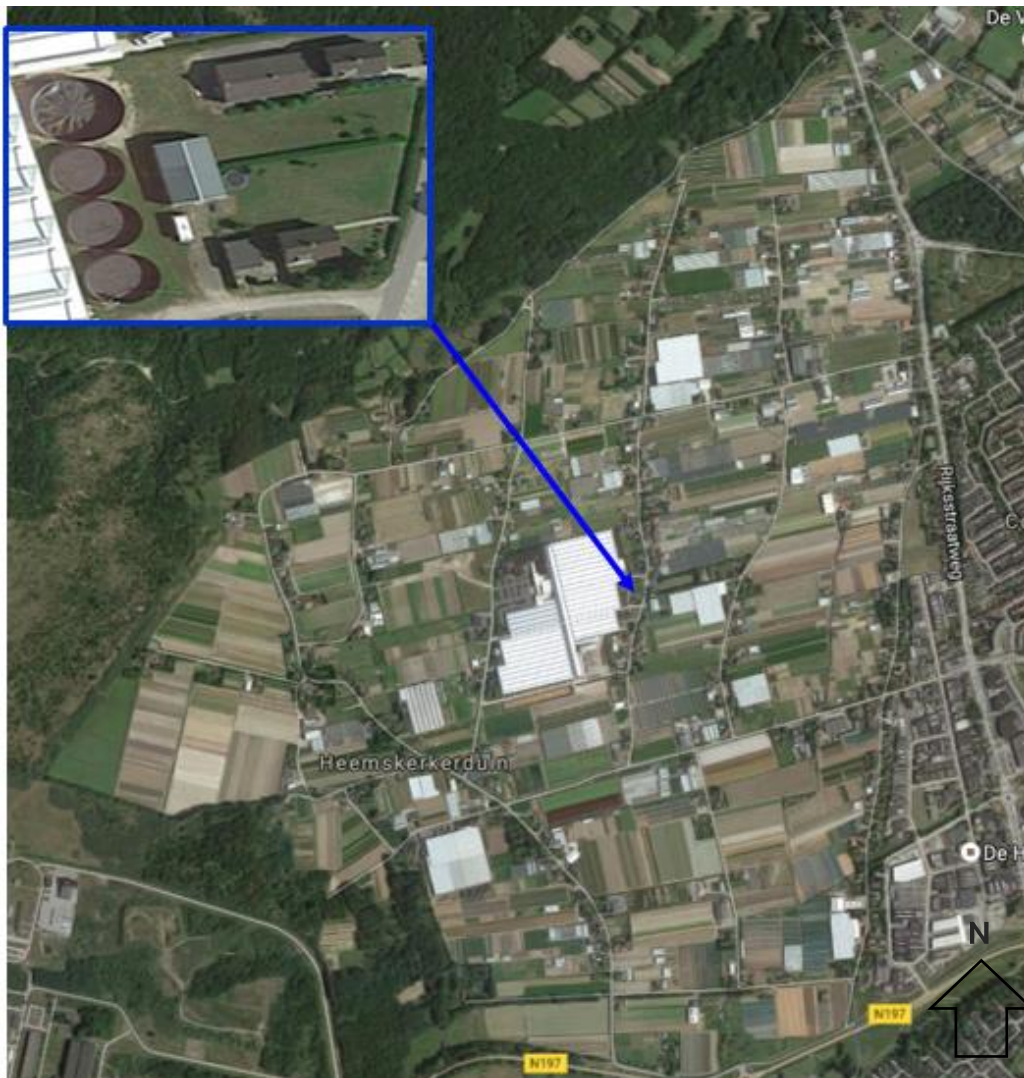
1.2 Leeswijzer

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 Luttik Cie 17 ligt in het buurtschap Heemskerkerduin. Dit buurtschap is het tuinbouwgebied gelegen tussen de bebouwde kom van Heemskerk en de Kennemerduinen. De percelen Luttik Cie 15 en 17 grenzen aan elkaar. Aan de westzijde van het perceel liggen de bedrijfsgebouwen van orchideeënveredeling en -vermeerderingsbedrijf Floricultura bv. Ten noorden en zuiden van het perceel zijn tuinderswoningen gelegen.



Figuur 1 Luchtfoto Googlemaps

2.2 Huidige situatie

Het perceel Luttk Cie 17 omvat een woonhuis met bijbehorende bebouwing. De aangebouwde bijgebouwen hebben een oppervlakte van 120m². Het kadastrale perceel heeft een oppervlakte van 1330m².



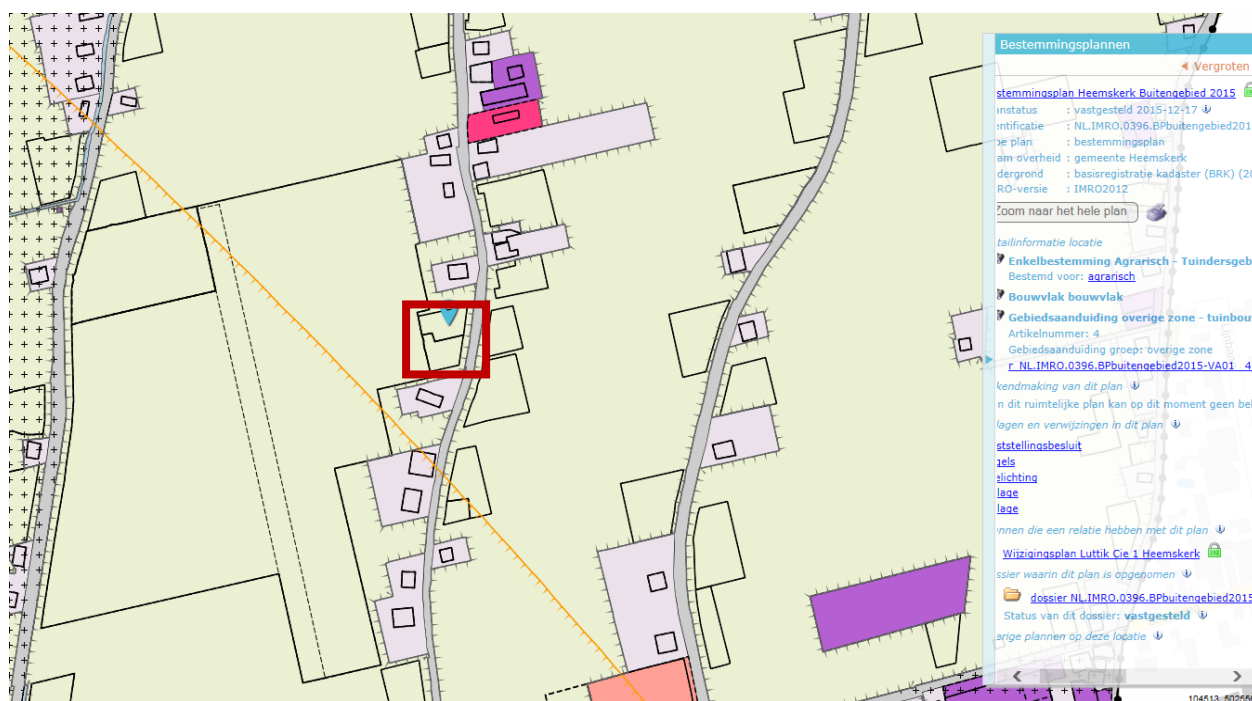
Figuur 2 uitsnede foto googlemaps Luttk Cie 17

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 het bestemmingsplan "Buitengebied 2015". Krachtens de regels van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied". Binnen deze bestemming mogen glastuinbouwbedrijven en tuin- en akkerbouwbedrijven zijn gevestigd, alsmede extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Hierbij zijn bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding mogelijk, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Bouwen van bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak. Voorts valt het perceel 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 verbeelding bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 ruimtelijkeplannen.nl met in rode vierkant Luttkie 17 Heemskerk

Het gebruik van het perceel voor 'burger-wonen' is in strijd met de bestemming. In het bestemmingsplan is in artikel 4.6.2 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 functies 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 omliggende bedrijven en/of omliggende 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.

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

Planspecifiek

Ad a.

Het betreft hier een voormalige bedrijfswoning van een tuindersbedrijf.

Ad b.

De ouders van de familie Roling hadden een tuinderij. De ouders zijn overleden. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

Ad c.

De bestaande situatie van de gebouwen wordt niet veranderd.

Ad d.

De ruimte voor ruimte regeling is niet van toepassing.

Ad e.

De wijziging beperkt de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en/of omliggende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieu hygiënisch oogpunt niet onevenredig. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

Ad f.

In de regels is een maximumoppervlakte van 90 m² voor bijbehorende bouwwerken opgenomen om verrommeling van het tuindersgebied tegen te gaan. In de toelichting staat dat wat niet meer nodig is, dient te worden gesloopt. Het bestaande bijbehorende bouwwerk heeft een totale oppervlakte van meer 120 m². Op grond van artikel 2 lid 3 sub f van het Besluit Ruimtelijke ordening mogen echter op achtererfgebieden groter dan 300m², vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van 150m². De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voldoet hieraan. Er is met de gemeente overeengekomen dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet teruggebracht hoeven te worden tot 90m².

Ad g en h.

In de regels is een maximumoppervlakte van 1000 m² per tuinderswoning opgenomen omdat een deel van het (voormalige) agrarisch perceel dan ook beschikbaar blijven voor de agrarische activiteiten in het tuindersgebied, wat overige tuinders de mogelijkheid biedt om uit te breiden. In de wijzigingsbevoegdheid wordt echter ook gesproken over de mogelijkheid om zoveel m² meer als Tuinderswoning te bestemming, indien dat landschappelijk wenselijk is.

Het agrarisch bouwperceel Luttik Cie 17 is 330m² groter dan de maximaal toegestane 1000m². Het opsplitsen van het perceel ten behoeve van uitbreiding van de overige tuinders is op dit perceel niet mogelijk. De Tuinderswoningen aan de noord en zuidzijde liggen op een te geringe afstand dat er voldoende ruimte overblijft voor het inrichten van bollenvelden of plaatsen van kassen. Ook aan de westzijde is geen ruimte meer voor uitbreiding van Floricultura. Medewerking aan een groter bestemmingsvlak is dan ook voor de hand liggend.

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 Luttik Cie 17 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. 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 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende 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 benoemd:

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 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 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

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SER-ladder genoemd. De "SER" ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen is ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de Handreiking Duurzame verstedelijking staat dat er geen ondergrens is bepaald ten aanzien van de omvang van een 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en dat daarom geconcludeerd kan worden dat de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 ([Weststellingwerf](#)))
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 ([Midden-Delfland](#)))

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel *"dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling"*.

Voorts zoekt de Afdeling in de uitspraak van 18 februari 2015 betreffende het aanleggen van een weg, aansluiting bij de nota van toelichting bij het Bro. Hierin is opgenomen dat de minister van Infrastructuur en Milieu op 14 november 2011 aan de Tweede Kamer heeft toegezegd om een handreiking beschikbaar te stellen. Deze is in oktober 2012 vastgesteld. In die handreiking staat dat onder het begrip 'overige stedelijke voorzieningen' wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en Leisure.

Planspecifiek: Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren dat de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd. De leefbaarheid en veiligheid blijven gewaarborgd. Verder leert jurisprudentie ons dat één of enkele woningen niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op de wijziging van de bestemming van het agrarisch bouwvlak naar tuinderswoningen.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening & Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening van de verordening is van 6 juli 2016. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor 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 het Bestaand Bebouwd Gebied. Hierbij legt de provincie de nadruk op de ontwikkeling van stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en

extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Als Bestaand Bebouwd Gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een op - het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Planspecifiek

Het plangebied valt buiten 'bestaand bebouwd gebied', omdat het perceel een agrarische bestemming kent. De gemeentelijke insteek voor het bestemmingsplan van het buitengebied sluit aan bij het uitgangspunt van de provincie Noord-Holland om het gebied agrarisch te houden. De provincie heeft hiertoe in haar verordening een deel van Heemskerk een unieke status toegedicht, namelijk van tuinbouwconcentratiegebied. Het tuinbouwconcentratiegebied biedt mogelijkheden voor een combinatie van glas- en vollegrondstuinbouw. Eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven mag alleen plaats vinden in de daarvoor aangewezen. 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.

Een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan mag niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking voorzien in het landelijk gebied. 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 bedrijfswoningen naar tuinderswoningen is de provinciale verordening niet van toepassing.

Cultuurhistorie en Archeologie

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 Structuurvisie.

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

Met het plan wordt niets gewijzigd aan de bestaande woning met bijbehorende bouwwerken. De bebouwing op het perceel blijft gelijk. Aan de bestaande structuur van het landschap wijzigt niets.

Watervisie 2021

Op 16 november 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Watervisie 2021 vastgesteld. De Watervisie biedt een doorkijk voor ons regionale waterbeleid tot 2040 en geeft aan waar in de periode 2016-2021 de prioriteiten liggen voor waterveiligheid en schoon en voldoende water. De Watervisie 2021 trad op 23 december 2015 in werking en vervangt het Waterplan 2010-2015.

Het thema van deze Watervisie is 'Buiten de oevers'. Het Deltaprogramma leert ons dat het watersysteem zijn grenzen kent bij het oplossen van watervraagstukken. De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie kaders voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit doen zij op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap gedaan naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het water robuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden beperkt de provincie het effect van een eventuele overstroming.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie wil ervoor zorgen

dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

De provincie heeft de wijsheid niet in pacht. De provincie wil samenwerken met waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten, Veiligheidsregio's, ondernemers, milieuorganisaties, recreatieschappen en inwoners om kwalitatief goede oplossingen voor de waterhuishouding tegen aanvaardbare kosten te ontwikkelen.

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. Op basis van de watervisie geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

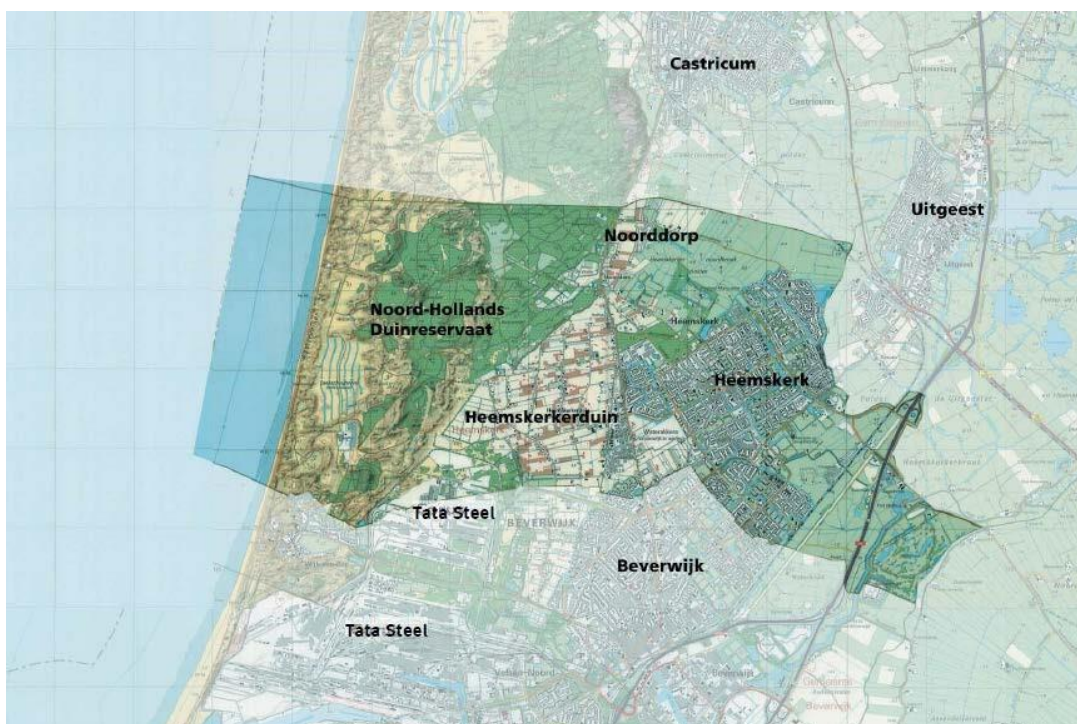
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de consequenties van de functiewijziging op de waterhuishouding.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2011-2020

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

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



Figuur 5 Uitsnede plankaart Structuurvisie Heemskerk

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

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

Het tuinbouwgebied 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.

Planspecifiek

Met dit wijzigingsplan wordt de functie van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar tuinderswoningen. Het perceel ligt midden in het tuinbouwconcentratiegebied en de bestaande bedrijfswoning wordt niet meer als zodanig gebruikt. Er is geen bedrijf meer gevestigd op het perceel en de woning wordt als burgerwoningen gebruikt. Gezien de ligging is de bestemming "Tuinderswoningen" hier het meest passend en sluit aan bij het hierboven beschreven beleid om burgerwoningen op deze wijze te bestemmen.

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. De percelen Luttik Cie 15 en 17 vallen 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. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor de ontwikkeling van het bouwplan.

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 Geluidhinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo 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 een geluidsgevoelige bestemming toegevoegd op het perceel. Uit het geluidsonderzoek van het wijzigingsplan Luttik Cie 1 komt naar voren dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Strengweg en de Luttik Cie voldoet aan de richtwaarde van 53 dB voor een goede leefbaarheid. De woning aan de Luttik Cie 17 ligt aan de Luttik Cie en niet aan de doorgaande weg "Strengweg". Gelet op dit feit, kan er vanuit worden gegaan dat de geluidsbelasting op de woning lager zal zijn. De geluidsbelasting op de woning voldoet daarmee 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. De woning vormt dan ook geen belemmering het industrieterrein IJmond.

Planspecifiek

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

5.2 Hinder van Bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

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.

Op circa 35m van de woning van Luttk Cie 17 ligt het kassencomplex van Floricultura. Floricultura is gespecialiseerd in veredeling, selectie en vermeerdering van orchideeën. Het kassencomplex heeft verwarming.

Uit de tabel van hindercontouren komt voort dat richtafstanden voor Kassen met verwarming voor Geur, Stof, Geluid, Gevaar in het zogenaamd rustig buitengebied maximaal op 30m liggen. In een gemengd gebied mag de richtafstand van 30 meter worden verlaagd naar 10 meter. De Kassen met verwarming van Floricultura leveren dan ook geen belemmering voor de woningen op. De kleinste afstand van de kassen tot de woning bedraagt namelijk 35 meter.

Geconcludeerd wordt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning aan Luttk Cie 17 kan worden gewaarborgd. Ook vormt de woning geen belemmering voor het omliggende bedrijf.

5.3 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.

Planspecifiek

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemskerk is vertaald in de bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2015" is daar waar nodig een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Op het perceel Luttk Cie 17 is geen dubbelbestemming van toepassing. Ook wordt er niet gebouwd op de percelen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.4 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.

5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). 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	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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.

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.

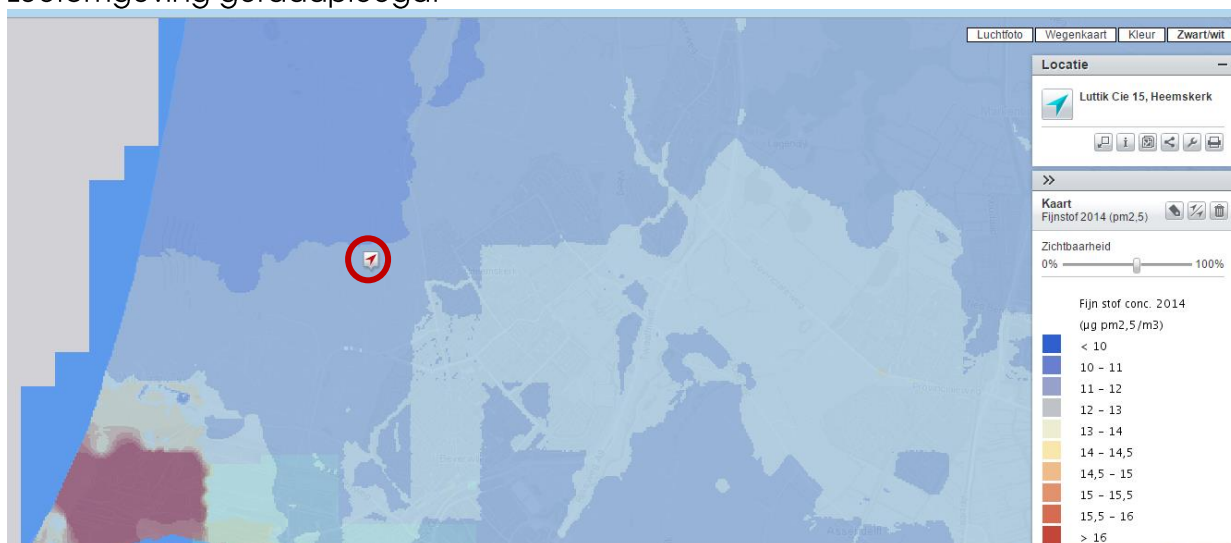
Besluit gevoelige bestemmingen

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

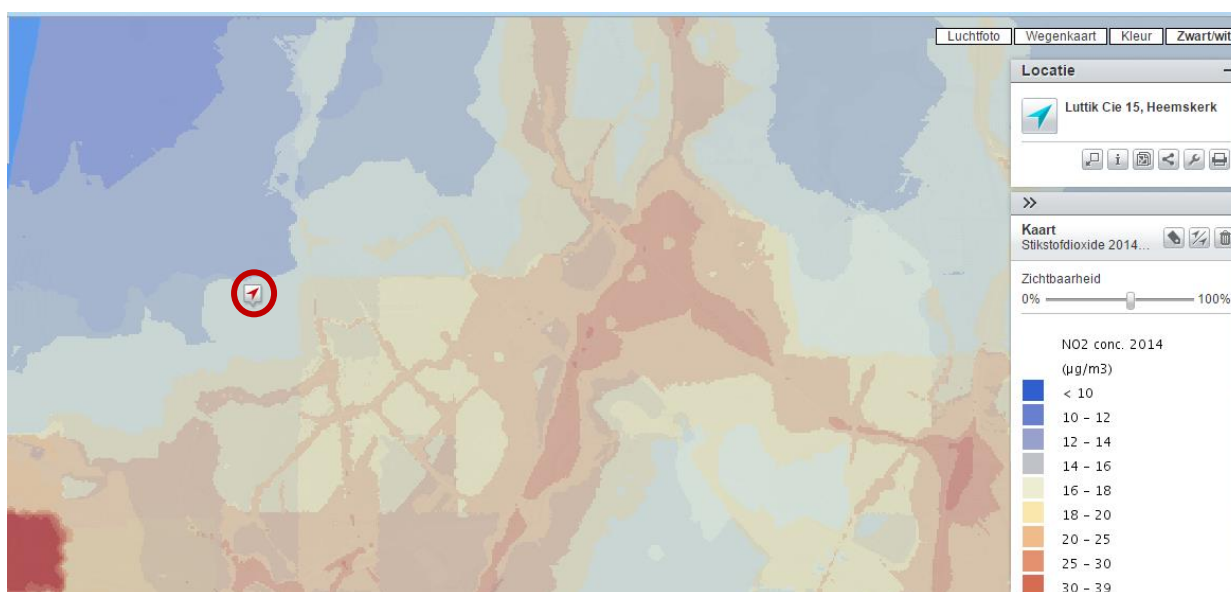
minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

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



Figuur 6 uitsnede fijnstofkaart 2014, Atlas van de leefomgeving met rood omcirkeld het plangebied



Figuur 7 Uitsnede stikstofkaart 2014 van de Atlas van de Leefomgeving met rood omcirkelt het plangebied

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

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

5.6 Waterhuishouding

Het perceel Luttik Cie 17 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 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 is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Planspecifiek

Conform Artikel 4.2 "verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak" van de keur is geen vergunning noodzakelijk. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. 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 dan ook niet nodig. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.7 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).

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in 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 en 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.

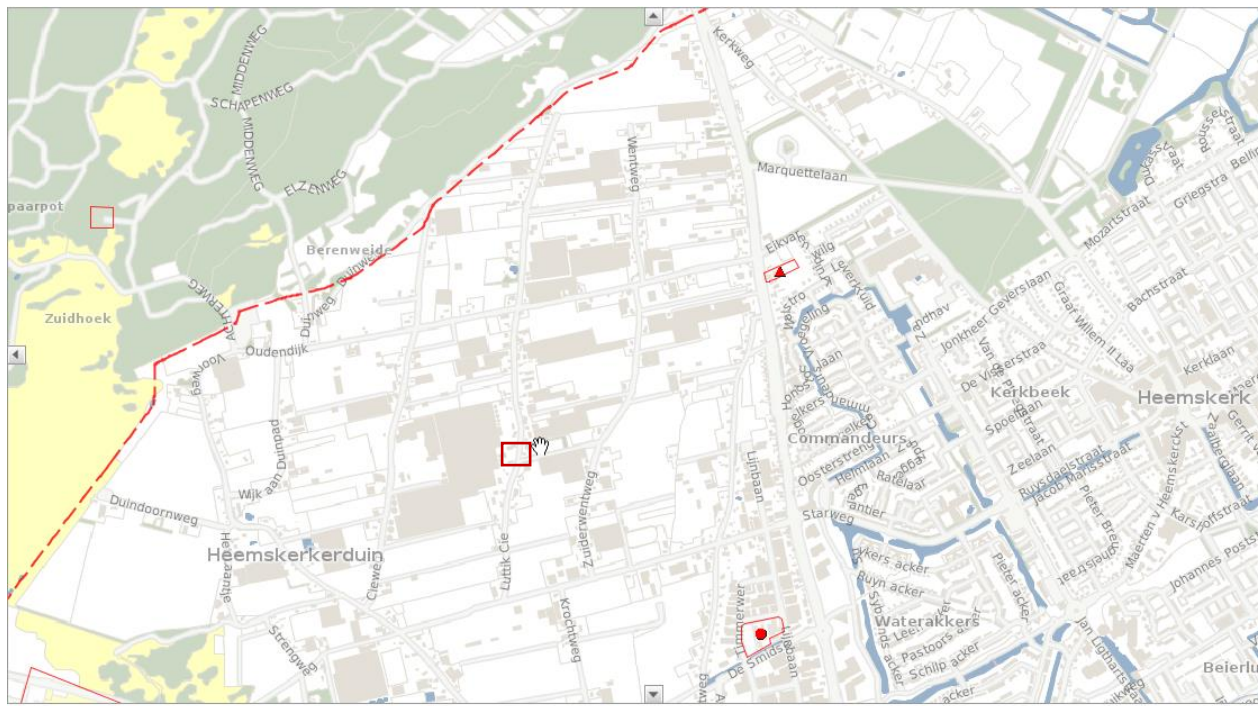
Planspecifiek

In het plangebied wordt enkel de functie gewijzigd van de bestaande bebouwing. Er worden dan ook geen negatieve effecten op planten- of diersoorten verwacht.

5.8 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 8 Uitsnede risicokaart (rood vierkant duidt percelen Luttik Cie 15 en 17 aan)

De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn gelegen aan de Lijnbaan 21, Grafisch Centrum Onroerend Goed en aan de Rijksstraatweg 82, LPG vulpunt. Bij het Grafisch Centrum Onroerend Goed zijn gevaarlijke stoffen opgeslagen. Dit bedrijf ligt op circa 920 meter van het plangebied. Het LPG vulpunt op circa 954m. Ook de buisleiding van de Gasunie ligt op ruime afstand van circa 800 meter. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

5.9 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 ontwikkeling belemmeren.

5.10 Verkeer en Parkeren

Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking. De woning wordt al bewoond en blijft bewoond. De benodigde parkeerplaatsen zijn op eigen terrein gerealiseerd. De bestaande ontsluitingen van het perceel blijft gehandhaafd. Verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor het plan.

5.11 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie om medewerking te verlenen aan de functiewijziging van het perceel Luttk Cie 17.

6. PLANREGELS

6.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Luttik Cie 17' 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 "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 aanduidingsregels;
- 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 afwijkingmogelijkheid 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.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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. 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 ontwerpwijzigingsplan 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 een ieder 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.