



Wijzigingsplan

Oudendijk 20 Heemskerk

In opdracht van:

De heer M. Dam

Uitgevoerd door:

Gerwin Bot, AgROM

Versie:

Vastgesteld

IMRO ontwerp:

NL.IMRO.0396.WPoudendijk20-VA01

Datum:

4 juli 2017

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	3
1.5. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3.2. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS	8
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	11
4.1. INLEIDING	11
4.2. RIJKSBELEID	11
4.3. PROVINCIAAL BELEID	13
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. INLEIDING	21
4.2. WATER	21
4.3. BODEM	21
4.4. FLORA EN FAUNA	22
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
4.6. GELUID	24
4.7. LUCHT.....	25
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	26
4.9. MILIEUZONERINGEN	28
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	29
4.11. VERKEER EN PARKEREN	29
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	31
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET.....	32

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel ter plaatse van de Oudendijk 20 te Heemskerk. Als onderdeel van het tuindersgebied was ter plaatse van dit perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De wens van de initiatiefnemer is om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, conform huidig gebruik, als tuinderswoning (bewoning door derden) te kunnen benutten. Het voorliggende wijzigingsplan gaat derhalve niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

Ter plaatse van het perceel Oudendijk 20 geldt het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied', bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen'.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.



Afbeelding: huidige woning ter plaatse van de Oudendijk 20 te Heemskerk

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied in het westelijk deel van de gemeente Heemskerk. Het perceel bevindt zich ter hoogte van de kruising tussen de Oudendijk en de Cieweg, welke respectievelijk de zuidelijke en oostelijke begrenzing van het plangebied vormen. Het noordelijk deel van het perceel van initiatiefnemer is geen onderdeel van het plangebied. Hier blijft de agrarische bestemming gehandhaafd.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Oudendijk 20 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015', zoals dit op 17 december 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Heemskerk is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 32). Voorts is het plangebied onderdeel van de gebiedsaanduiding tuinbouwconcentratiegebied zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland.

Agrarisch - Tuindersgebied'

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' mogen de gronden worden benut voor glastuinbouwbedrijven, tuin- en akkerbouwbedrijven, extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals infrastructurele voorzieningen, waterlopen en duinrellen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (het lichtgroene vlak) bevat. De zwarte arcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning is gelegen binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Voor de bedrijfswoning geldt een maximum inhoud van 600 kubieke meter. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt respectievelijk 5 en 10 meter. De dakhelling van een bedrijfswoning dient ten minste 20° en ten hoogste 80° te bedragen.

In artikel 4.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit het plan zodanig wijzigen dat een tuinderswoning kan worden toegestaan. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan.

'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 16).

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Ingevolge artikel 4.6.2 van het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen in de bestemming 'Tuinderswoningen'.

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.6.2 wordt alleen toegepast met die verstande dat:

- a. *wonen slechts is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswooning betreft;*
- b. *agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;*
- c. *de bebouwde oppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering niet worden aangepast;*
- d. *op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds gebouwen zijn gesloopt, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;*
- e. *als gevolg van de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieuhygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt;*
- f. *het bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m² per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen reeds meer dan 60 m² bedraagt, dan is een maximaal bebouwd oppervlak van 60 m² + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m² toegestaan;*
- g. *maximaal 1.000 m² van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel in aanmerking komen voor wijziging; of zoveel anders indien dat landschappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is;*
- h. *hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de bovenstaande wijzigingsregels. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

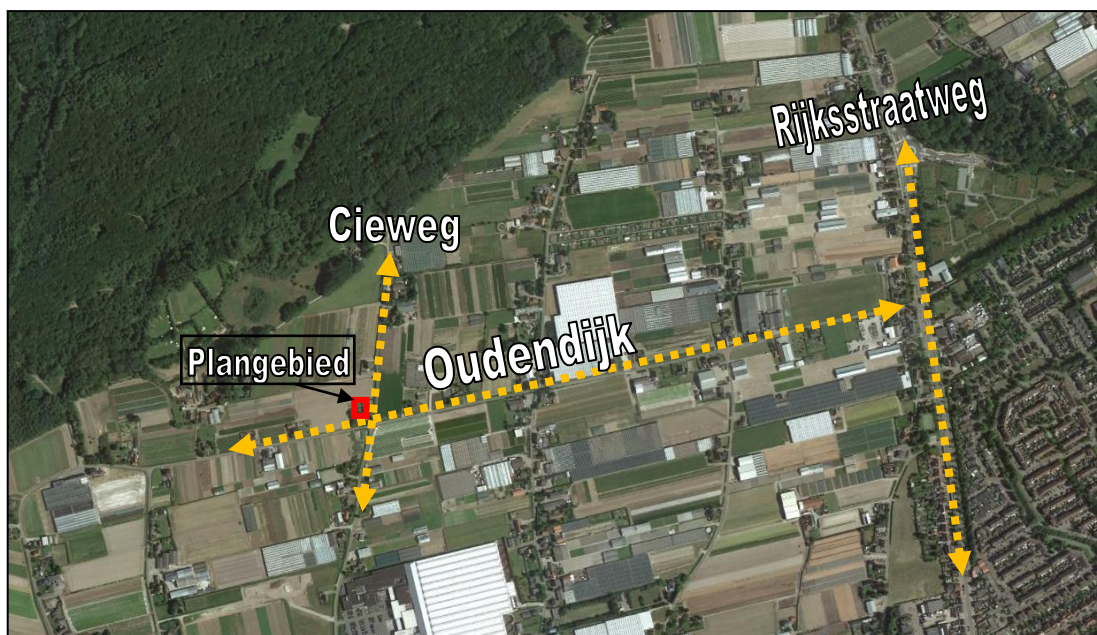
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief alsmede de toetsing van de wijzigingsregels. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

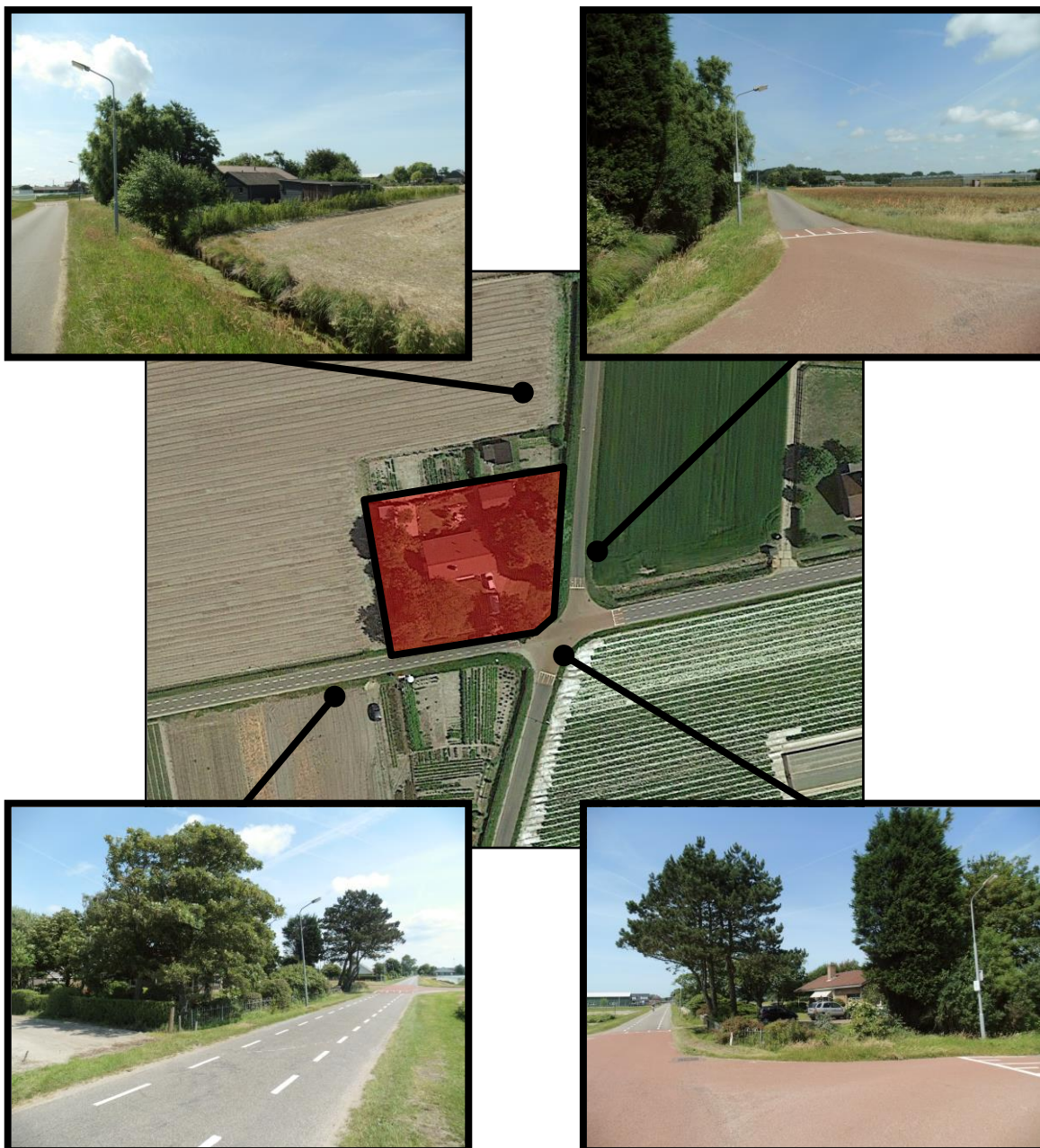
Het plangebied aan de Oudendijk 20 is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Heemskerk en maakt onderdeel uit van het tuinbouwgebied Heemskerkerduin. Het Heemskerkerduin gebied wordt gekenmerkt door historisch tot stand gekomen wegenstructuur. Het gebied is voornamelijk in gebruik ten behoeve van (duurzame) tuinbouw (bestaande uit kassen en vollegrondsteelt) met de bijbehorende (bedrijfs)woningen. Voorts heeft het gebied, mede gezien de ligging nabij het duinreservaat, een recreatieve functie.

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de kruising tussen de Oudendijk en de Cieweg. De Oudendijk wordt in oostelijk richting verkeerskundig verbonden met de Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg betreft een hoofdontsluitingsweg van Heemskerk welke in zuidelijke richting in verbinding staat met Beverwijk. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/u.



Afbeelding: ligging plangebied in wijdere omgeving

Onderstaande foto's geven een impressie van de directe omgeving van het plangebied.

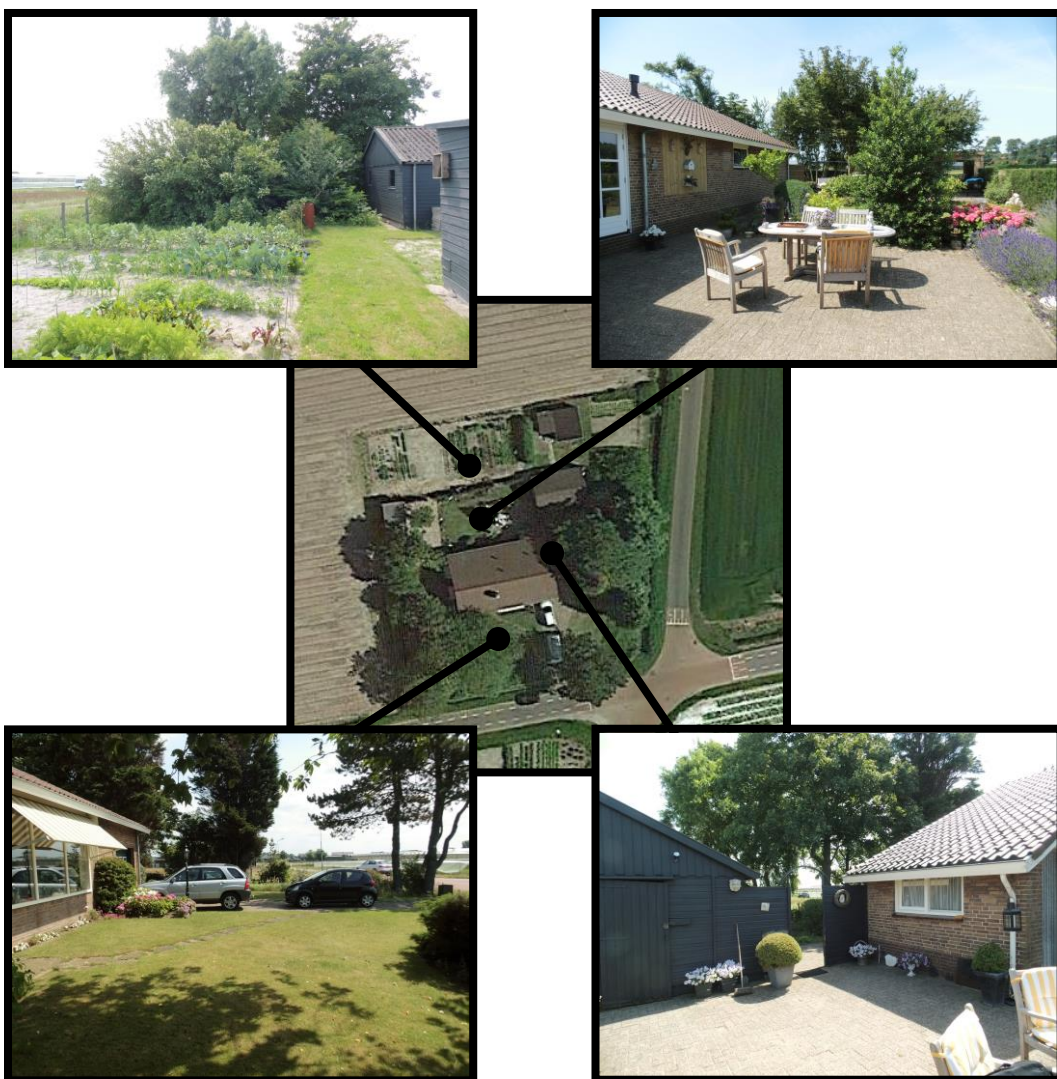


Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Oudendijk 20 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de directe omgeving. Langs het perceel aan de Oudendijk 20 vormen bomen en bosschages een duidelijke scheiding tussen het plangebied en langsliggende wegen.

2.2. Bestaande situatie plangebied

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning en de omliggende tuin vormen het plangebied ter plaatse van de Oudendijk 20. Het noordelijk deel van het perceel is geen onderdeel van het plangebied. Hier blijft de vigerende agrarische bestemming gehandhaafd. Centraal op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De woning bestaat uit één bouwlaag met kapconstructie. Ten noorden van de woning zijn een drietal bijgebouwen gerealiseerd. Het betreft hier een schuur, veranda en een kippenschuurtje. Rondom de woning is een fraai aangelegde tuin aanwezig. Naast het zuidelijk gelegen gazon wordt de tuin gekenmerkt door diverse bosschages en bomen. Dit aanwezige groen zorgt ervoor dat het plangebied, vanaf de openbare weg gezien, grotendeels uit het zicht ligt.

De onderstaande afbeeldingen geven een weergave van het plangebied.



Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Oudendijk 20.

Middels een eigen in- en uitrit wordt het plangebied ontsloten op de Oudendijk. Parkeren vindt op eigen terrein plaats, het plangebied voorziet hiertoe in voldoende ruimte.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de wenselijk bestemmingswijziging van de huidige bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' naar de bestemming 'Tuinderswoningen' ter plaatse van het perceel Oudendijk 20 te Heemskerk.

In het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de agrarische bedrijfswoning, bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit, te gebruiken als tuinderswoning. Binnen het 'Tuinbouwconcentratiegebied' is aan alle burgerwoningen de bestemming 'Tuinderswoningen' toegekend. Deze bestemming voorziet in een woonfunctie, voorts worden er mogelijkheden geboden om agrarische nevenactiviteiten uit te oefenen. Hiermee wordt recht gedaan aan het karakter van het gebied.

Gezien de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel Oudendijk 20 heeft de bestaande bedrijfswoning al geruime tijd geen binding meer met het agrarisch bedrijf. Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een feitelijke functionele wijziging van het plangebied, het plangebied voorziet reeds in een woonfunctie.

3.2. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 4.6.2 van de planregels van het moederplan:

- a. *wonen slechts is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;*
Conclusie: Op het perceel aan de Oudendijk 20 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De bestaande woning zal als 'Tuinderwoning' (bewoning door derden) in gebruik worden genomen.
- b. *agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;*
Conclusie: De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van het perceel aan de Oudendijk 20 zijn reeds langere tijd beëindigd.
- c. *de bebouwde oppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering niet worden aangepast;*
Conclusie: Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden. De bestaande woning wordt niet verplaatst. Het bebouwd oppervlak en de situering van de bebouwing blijft conform de bestaande situatie behouden.
- d. *op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds gebouwen zijn gesloopt, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;*
Conclusie: Bij voorliggend wijzigingsplan is er geen sprake van het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimteregeling'.

- 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;*
 Conclusie: De omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten worden niet beperkt. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.
- 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;*
 Conclusie: In de bestaande situatie is ter plaatse van het perceel een schuur (circa 32 vierkante meter), een veranda (circa 21 vierkante meter) en een kippenhok (circa 20 vierkante meter) aanwezig. De totale oppervlakte bedraagt hiermee circa 73 vierkante meter. Hiermee wordt voldaan aan het maximum bebouwd oppervlakte aan bijgebouwen.
- 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;*
 Conclusie: Het plangebied ter plaatse van de Oudendijk 20 wordt grotendeels gekenmerkt door een groene inbedding bestaande uit diverse bomen en bosschages langs de zuid-, west- en oostzijde van het perceel. Het is landschappelijk wenselijk deze groene inrichting, welke onderdeel is van de bestaande tuin, te behouden. Het noordelijk deel van het perceel is geen onderdeel van het plangebied. Hier blijft de vigerende agrarische bestemming gehandhaafd. Ten behoeve van de ruimtelijke afscheiding met de noordelijk gelegen agrarische gronden is hier recentelijk een heg aangeplant. Het totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1375 vierkante meter, gezien de bestaande landschappelijke structuur van het perceel is het wenselijk deze structuur te behouden. Het plangebied van het wijzigingsplan is derhalve landschappelijk en stedenbouwkundig goed in te passen in het landschap.
- h. *hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*
 Conclusie: Inmiddels is de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van het plangebied volledig beëindigd, waardoor de bedrijfswoning ook niet meer als zodanig kan worden gebruikt.

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;*
 De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden middels het wijzigingsplan niet beperkt. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.
2. *sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.*
 Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bestaande bebouwing alsmede de omringende tuin blijven conform de bestaande situatie behouden. Het weghalen van de bomen of bosschages langs de oostelijke en westelijke randen van het plangebied, ter vergroting van het areaal aan agrarisch gebied, wordt onwenselijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het hoogheemraadschap en de gemeente Leiderdorp in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma 2009-2015.

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en zoetwatervoorziening, waterkwaliteit en gebruik van water. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt in het waterplan afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek heeft het Nationaal Waterplan betrekking op gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, zijnde het IJsselmeer, de Noordzee en de grotere rivieren. Het Rijk maakte in juni 2014 het voornemen bekend een nieuw Nationaal Waterplan op te stellen voor de periode 2016-2021. Het nieuwe Nationaal Waterplan bevindt zich momenteel in de ontwerpfase.

Conclusie

In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland is beschreven in paragraaf 3.4.

4.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

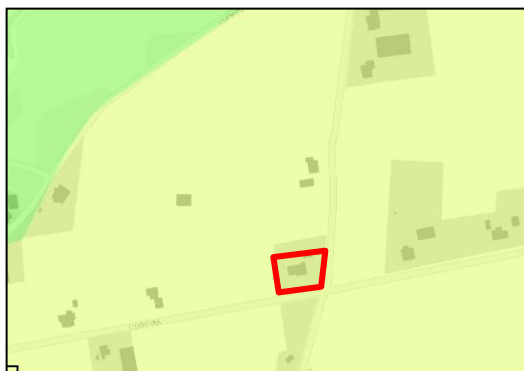
De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is voorts geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. Deze actualisering is op 28 september 2015 door Provinciale Staten met het Besluit Actualisatie Structuurvisie vastgesteld.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Op de digitale verbeelding van de Structuurvisie Noord-Holland 2040, zoals vastgesteld op 28 september 2015 (weergegeven op <http://noordholland.planoview.nl>) zijn ter plaatse van het voorliggende plangebied de volgende onderwerpen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 benoemd:



Afbeelding: uitsnede digitale planverbeelding 'Structuurvisie Noord-Holland 2040'. Het plangebied is bij benadering weergegeven met rood kader

- *Waterberging*

Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie, woningbouw enzovoorts samenkomen kan de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten zijn.

- *Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie*

Noord-Holland heeft de ambitie om de innovatie in de Noord-Hollandse duurzame energiesector te versterken. Noord-Holland is er van overtuigd dat het verduurzamen van de energievoorziening sneller en efficiënter zal verlopen als wordt ingezet op innovatie en het versterken van bedrijvigheid. De provincie Noord-Holland wil hiertoe zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de Provincie het energieverbruik in samenwerking met gemeenten in het stedelijk gebied, op bedrijventerreinen en in de glastuinbouw zoveel mogelijk beperken en de resterende vraag met duurzame energie invullen. In de structuurvisie is aangegeven dat de toepassing van duurzame energie in de gebouwde omgeving vergroot dient te worden.

- *Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen*

De Provincie Noord-Holland wil de (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

- *Clusters voor grootschalige land- en tuinbouw*

Het plangebied is als onderdeel van een groter gebied onderdeel van het 'Clusters voor grootschalige land- en tuinbouw'. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De trend naar schaalvergroting en specialisatie zal zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Deze trend brengt ook de behoefte aan grotere bouwpercelen met zich mee. In de 'Clusters voor grootschalige land- en tuinbouw' zijn agrarische bouwpercelen van 2 hectare mogelijk. Voor bollenteelt en glastuinbouw wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan. Het plangebied ter plaatse van de Oudendijk 20 is onderdeel van het 'tuinbouwconcentratiegebied'.

- *Gecombineerde landbouw*

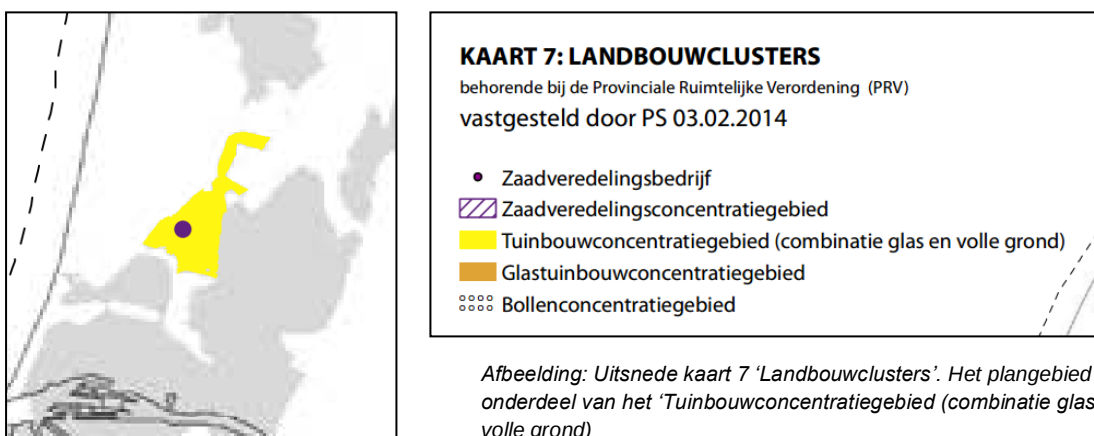
In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen – stimuleert de provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 28 september 2015 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is op 15 januari 2016 in werking getreden. Middels deze vaststelling zijn de wijzigingen in de provinciale ruimtelijke verordening die op 15 december 2014 en 2 maart 2015 zijn vastgesteld door Provinciale Staten, met betrekking tot Wind op Land, in werking getreden.

Doel van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. Op grond van de verordening geldt voor het buitengebied een verbod voor niet-agrarische functies. Er worden tegelijkertijd mogelijkheden gegeven hiervan af te wijken, maar het agrarisch belang op naastgelegen percelen staat daarbij wel voorop.

Ingevolge de provinciale verordening is het plangebied ter plaatse van de Oudendijk 20, als onderdeel van een groter gebied, aangewezen als '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 voorts 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, onder andere in het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' gevolgd.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het initiatief is daarmee niet van (negatieve) invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteiten, dan wel de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. De bestaande rechten van de (glas)tuinbouwbedrijven blijven van kracht en toegestaan.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers zoals molens, militaire structuren en historische dijken.

Op de digitale verbeelding van de informatiekaart is het plangebied onderdeel van het landschapstype 'Jonge duinlandschap'. Het jonge duinlandschap is een direct aan zee gerelateerd, reliëfrijk zandlandschap. Het ontstaan is te danken aan de werking van zee en wind, maar ook aan de invloed van de mens.

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. Het grootste deel van dit landschapstype bestaat uit de combinatie van matig open gebied en zeer open gebied, waarbij de bestaande structuur en de openheid van het landschap een ruimtelijke kwaliteit vormen. De overgangen duinen-strandvlakte en duinen-open polderland en de daarmee gepaard gaande contrasten zijn belangrijk voor de identiteit van het jonge duinlandschap.

Conclusie

Het wijzigingsplan is niet van invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden aangezien er geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden gegeven. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie voorts niet tot wijzigingen in ruimtelijke uitstraling of het operationele karakter van de betreffende kavel.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2016-2021 is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met Watervisie 2021 'Buiten de oevers'. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

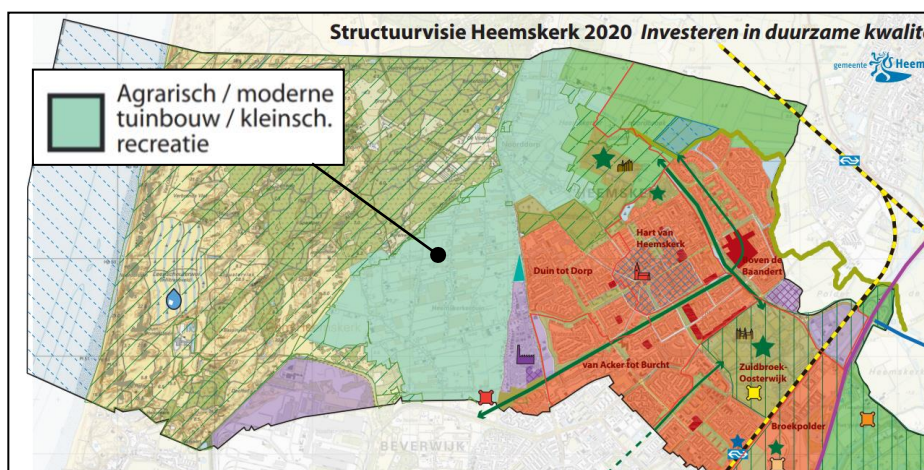
3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2020

De 'Structuurvisie Heemskerk 2020' is op 26 januari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie richt zich op het behoud en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving. Naast een actualisatie van de Structuurvisie 2003, sorteert de Structuurvisie Heemskerk 2020 ook voor op de lange termijn ambities uit voornoemde uitgangspunten van de strategische toekomstvisie.

Het doel van de nieuwe Structuurvisie Heemskerk 2020 is een overkoepelend kader te bieden voor zowel burgers als de eigen organisatie voor het voeren van ruimtelijk beleid door de gemeente in de komende 10 jaar. Effectuering van de beleidsuitspraken in deze structuurvisie vindt plaats door het maken van bestemmingsplannen, het voorbereiden en uitvoeren van herstructureringsplannen en het voorbereiden en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Het plangebied ter plaatse van de Oudendijk 20 is onderdeel van het gebied Heemskerkerduin. Dit gebied is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'Agrarische / moderne tuinbouw / kleinschalige recreatie'.



Afbeelding: uitsnede structuurvisiekaart

In de structuurvisie is aangegeven dat de Heemskerkerduin een groene, toeristische zone, is waar recreatie wordt gecombineerd met duurzame tuinbouw. De nadruk ligt in dit gebied op specialistische teelt en hightech uitgangsmaterialen: volume wordt elders geproduceerd. De ruimte die hierdoor is ontstaan biedt mogelijkheden voor nevenactiviteiten, zoals woon-zorgcomplexen en kleinschalige verblijfsrecreatie. De duinen zijn bereikbaar met de fiets en met openbaar vervoer, maar nog altijd gesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Voor het gebied zijn enkele hoofddoelen in de structuurvisie benoemd:

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 wonen, al dan niet in combinatie met beroep-aan-huis en kleinschalige ambachtelijke activiteiten of zorgboerderijen en vergelijkbare sociale functies, waarbij de agrarische activiteiten ondergeschikt zijn;
4. 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 alsmede waterkwaliteit.

In de structuurvisie is aangegeven dat het gebied Heemskerkerduin zich op lange termijn dient te ontwikkelen tot een groene, toeristische zone waar duurzame tuinbouw wordt gecombineerd met andere kleinschalige functies. Op korte termijn betekent dit ruimte voor schaalvergroting en specialisatie in de tuinbouw enerzijds en verbrede landbouw en kleinschalige recreatie anderzijds.

Conclusie

In het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is nader uitwerking gegeven aan deze beleidsuitgangspunten voor het buitengebied van de gemeente. 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.

Het plangebied is onderdeel van het tuinbouwconcentratiegebied en de bestaande bedrijfswoning wordt niet meer als zodanig gebruikt. Er is geen bedrijf meer gevestigd op het perceel en de woning wordt straks als burgerwoning gebruikt. Gezien de ligging is de bestemming 'Overig - Tuinderswoning' hier het meest passend en sluit volledig aan bij het beleidsuitgangspunt om burgerwoningen op deze wijze te bestemmen.

De voorziene bestemmingswijziging is niet in strijd met de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Heemskerk 2020.

Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk'

In november 2009 is de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk' door de gemeenteraad 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 van het gemeentelijk grondgebied voor archeologie van toepassing zijn. Het gemeentelijke archeologiebeleid dient te worden doorvertaald in ruimtelijke plannen. De archeologische waarden zijn onderverdeeld en nader gespecificeerd in archeologische dubbelbestemmingen. De bijbehorende regels zijn bedoeld ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Wanneer niet voldaan kan worden aan deze regels, geldt de noodzaak tot een archeologische onderzoeksverplichting.

Conclusie

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden, waardoor er geen nadelige effecten voor eventueel aanwezige archeologische waarden optreden.

Op basis van de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk' maakt het perceel ter plaatse van de Oudendijk 20 onderdeel uit van 'Archeologisch waardevol gebied van de derde categorie'. Ingevolge het gemeentelijk archeologie beleid is in de regels van het voorliggende wijzigingsplan, conform het vigerende bestemmingsplan, bepaald dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen in het wijzigingsplan.

Erfgoedverordening Heemskerk 2016

Op 6 juli 2016 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening Heemskerk 2016' vastgesteld. De Erfgoedverordening uit 2012 is vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet, per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is de verordening zowel gebaseerd op de Erfgoedwet als op de Monumentenwet 1988.

Conclusie

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). De erfgoedverordening is niet specifiek van toepassing op het perceel ter plaatse van de Oudendijk 20. Het perceel is niet aangewezen als monument of onderdeel van beschermd gemeentelijk cultuurgoed.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen.

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Het initiatief gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een toename van het verhard oppervlak. De functieverbreiding heeft geen invloed op de bestaande waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde

bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Hierdoor is er geen sprake van wijziging in gebruik in relatie tot de Wet bodembescherming aangezien de functie hetzelfde blijft. Ook bij een bedrijfswoning dient de bodemgesteldheid aan de wettelijke waarden te voldoen.

Het plangebied voorziet reeds jaren in een woonfunctie, in het verleden hebben zich geen activiteiten voorgedaan die nadelige invloed op de bodemkwaliteit kunnen hebben. Daarnaast gaat het initiatief niet uit van bodemroerende activiteiten. Om deze reden is het niet noodzakelijk dat een milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De

Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Ten opzichte van de bestaande situatie worden er middels het wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan, ook worden in het kader van het initiatief geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot wijzigingen in ruimtelijke uitstraling of het operationele karakter van de betreffende kavel. Nadelige gevolgen voor eventueel voorkomende beschermde flora en fauna treden niet op als gevolg van voorliggend wijzigingsplan. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarmee niet nodig.

Conclusie

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 4.3.

Ingevolge de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie maakt het plangebied onderdeel uit van het landschapstype 'Jonge duinlandschap'. Als beleidslijn gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. De provincie geeft hierbij aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vorm meegeven aan het landschap, hierbij is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden

betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Op 6 juli 2016 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening Heemskerk 2016' vastgesteld. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is de verordening zowel gebaseerd op de Erfgoedwet als op de Monumentenwet 1988.

Beschouwing

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

Op basis van de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Heemskerk' maakt het perceel ter plaatse van de Oudendijk 20 onderdeel uit van 'Archeologisch waardevol gebied van de derde categorie'. Ingevolge het gemeentelijk archeologie beleid is in de regels van het voorliggende wijzigingsplan, conform het vigerende bestemmingsplan, middels het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' bepaald dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden, waardoor er geen nadelige effecten voor eventueel aanwezige archeologische waarden optreden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

Verkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Beschouwing

Voorliggend initiatief gaat niet uit van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies en betreft ook geen uitbreiding van bestaande geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten 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 van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden).

Het wijzigingsplan leidt daarmee niet tot extra verkeersbewegingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Derhalve kan het initiatief kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het wijzigingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een

transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

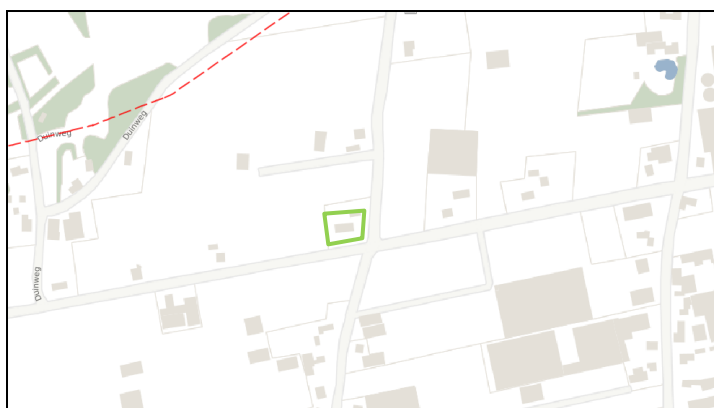
Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Ten noorden van het plangebied is op een onderlinge afstand van meer dan 200 meter een buisleiding van de Gasunie aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen aan de Rijksweg 82. Het betreft hier een tankstation. Dit bedrijf ligt op meer dan 1000 meter van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn, conform de informatie van de risicokaart, geen overige risicobronnen gelegen. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten met het wijzigingsplan toegestaan. Daarbij blijft de feitelijke situatie ongewijzigd, waardoor er geen gevolgen optreden voor de bestaande veiligheidsniveaus. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen invloed op bestaande veiligheidsrisico's.



Afbeelding: uitsnede risicokaart, het plangebied is bij benadering weergegeven middels groen kader

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Ten noorden, westen en zuiden

van het plangebied is de aanwezige bebouwing in het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' bestemd als 'Tuinderswoningen'. Ten oosten van het plangebied is, aan de overzijde van de Cieweg, binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' een bouwvlak aanwezig. Ter plaatse is onder andere een glastuinbouwbedrijf alsmede een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Een (glas)tuinbouwbedrijf wordt gekwalificeerd als milieucategorie 2.

Het plangebied maakt onderdeel uit van gebied waarbinnen verschillende functies gelegen zijn. Dit gebied kan daarmee aangemerkt worden als 'gemengd gebied', zoals dit in de VNG-brochure als gebiedstype onderscheiden wordt.

In de VNG-brochure is weergegeven dat bij een milieucategorie 2 binnen een 'gemengd gebied' 10 meter als afstand aangehouden dient te worden. Bij deze afstand kan gesteld worden dat geen hinder optreedt. De woning is gelegen op circa 20 meter afstand van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van de Cieweg. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-publicatie. Het wijzigingsplan voorziet hierdoor niet in onevenredige belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het wijzigingsplan is niet van negatieve invloed op het milieu. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet.

Conclusie

Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het wijzigingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief, dat in voorliggend wijzigingsplan centraal staat, gaat uit van een bestemmingswijziging waarbij de huidige voormalige agrarische bedrijfswoning in de toekomst mag worden benut als tuinderswoning (bewoning door derden). Het wijzigingsplan gaat ten opzichte van de bestaande situatie niet uit van extra bebouwingsmogelijkheden of intensievere gebruiksmogelijkheden, welke aanleiding zouden kunnen geven voor grotere verkeersstromen of een grotere parkeervraag.

Het initiatief voorziet in voldoende parkeerruimte op het eigen perceel en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie. Het initiatief is daarmee vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeerscapaciteit uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarmee de door de gemeente te maken kosten zullen worden verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf **d.d. invoegen** zal het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. 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.

Daarnaast zal het ontwerpwijzigingsplan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg en de zienswijzen worden te zijner tijd in het wijzigingsplan verwoord.

PM

Reacties invoegen

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

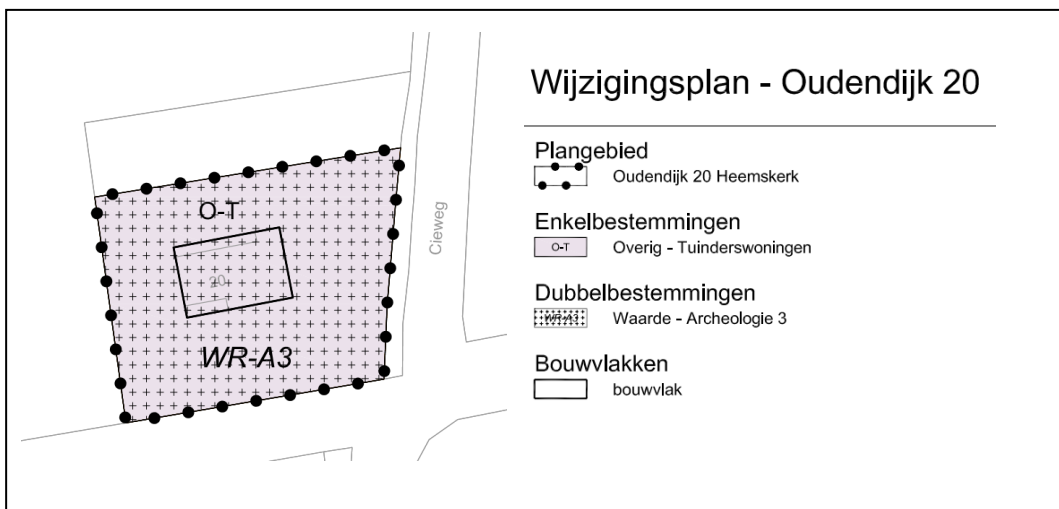
6.1 Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, planregels en een verbeelding. In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten. Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

6.2 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0396.WPoudendijk20-OW01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven. Ter plaatse van het plangebied wordt het perceel gewijzigd naar de bestemming 'Overig - Tuinderswoningen'. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' overgenomen in het wijzigingsplan.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding: verbeelding ontwerp wijzigingsplan 'Oudendijk 20 Heemskerk'

Bestemming 'Overig - Tuinderswoningen'

De voor 'Tuinderswoningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en het hobbymatig houden van dieren alsmede een paardenstalling. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen, zoals water, paden en waterhuishoudkundige, groen-, en infrastructurele voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen (de woning) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De inhoud van een woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 600 m³ bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. Hierbij geldt dat de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 80° bedraagt.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.