

## Bestemmingsplan "Heemskerkerduin en Noorddorp 2009"

	datum	nummer besluit	resultaat
o concept-ontwerp	29-05-2009		vooroverleg 3.1.1 Bro
o ontwerp	27-07-2009		ter inzage legging
● besluit gemeenteraad	26-11-2009		gewijzigd vastgesteld
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit (niet/volledig) in stand gelaten
o in werking			het voorschrift ...geldt niet; de plankaart geldt niet voor ... ..

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied, doel en status	4
1.3	Totstandkoming bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal/regionaal beleid	11
2.2.1	<i>Regionaal Waterplan Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest (juni 2007)</i>	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke en functionele analyse</b>	<b>18</b>
3.1	Gebiedskarakteristiek	18
3.2	Beschrijving en analyse	19
3.2.1	<i>Landschappelijke onderlegger</i>	19
3.2.2	<i>Infrastructuur</i>	23
3.2.3	<i>Grondgebruik</i>	24
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1	Bodem	25
4.2	Luchtkwaliteit	27
4.3	Weg- en railverkeerslawaaai	28
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Archeologie	32
4.6	Watertoets	36
<b>5</b>	<b>Planuitgangspunten</b>	<b>41</b>
5.1	Inleiding	41
5.2	Agrarisch: behoud en verbreding	42
5.3	Niet-agrarische functies	48
5.4	Recreatie	50
5.5	Water	51
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>52</b>
6.1	Inleiding	52
6.2	Opzet van de regeling	52
6.3	Bestemmingen	53
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
	<b>Bijlagen</b>	
	1. Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 2009	
	2. Resultaten inventarisatie;	
	3. Overzicht individuele verzoeken en beantwoording (2006-2009);	
	4. Geluidsbelastingskaart Heemskerk;	
	5. Luchtkwaliteitsonderzoek;	
	6. Flora- en faunaonderzoek.	

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk van aard. Het huidige bestemmingsplan is ruim 10 jaar oud. Het bestemmingsplan is in 1998 vastgesteld en in 1999 in werking getreden. De gemeente heeft de plicht haar bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te herzien. Inhoudelijk gezien zijn er diverse ontwikkelingen die vragen om een herziening. Te noemen zijn feitelijke ontwikkelingen in het gebied, waaronder het afnemende aantal tuinders en hier tegenover een toenemend aantal burgerwoningen en hiermee verband houdende activiteiten. Ook zijn er beleidsontwikkelingen die aanleiding geven tot planherziening. Ten slotte is gebleken dat het huidige plan een aantal weeffouten bevat.

#### *Evaluatie bestemmingsplan Heemskerkerduin-Noorddorp (2006)*

In 2006 is het bestemmingsplan geëvalueerd. De gemeente heeft aan agrarisch Heemskerk, bewoners en instellingen schriftelijk gevraagd aan te geven in hoeverre het bestemmingsplan nog actueel is. Dit heeft geresulteerd in een groot aantal reacties<sup>1</sup>. Deze zijn onder te verdelen in twee groepen:

1. Voorstanders van voortzetting van het huidige beleid. In het huidige bestemmingsplan ligt het zwaartepunt op het behoud en de verdere ontwikkeling van het agrarische karakter van het gebied. Agrariërs worden uitbreidingsmogelijkheden geboden, niet agrarische functies worden uit het gebied geweerd, dan wel ontmoedigd. Dit komt onder andere tot uiting in beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor burgerwoningen.
2. Voorstanders van verruiming agrarische en niet agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden. Agrariërs moeten naast hun agrarische activiteiten ruimte krijgen voor ondergeschikte neventakken, zoals kleinschalige recreatie. Daarnaast vragen niet-agrariërs om de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor met name woningen te verruimen.

#### *Uitgangspunten voor actualisering van het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 1998 (23 april 2008):*

Naar aanleiding van de ingekomen reacties uit de evaluatie heeft de raadscommissie Ruimtelijke ordening en Milieu (commissie ROM) zich over de mogelijkheden en onmogelijkheden gebogen die bij deze evaluatie aan de orde waren. De Commissie ROM heeft vervolgens voor herziening van het bestemmingsplan Heemskerkerduin-Noorddorp het beleidskader aangegeven. De vastgestelde uitgangspunten maken duidelijk waaraan de raad hecht bij de herziening van dit bestemmingsplan. Op hoofdlijnen samengevat worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. behoud van het agrarische karakter van het gebied;
2. toestaan agrarische verbreding (agrarisch plus) als neventak;
3. verruimen bouwmogelijkheden woningen
4. beperkt toestaan omzetten bedrijfswoningen in burgerwoningen.

---

<sup>1</sup> In bijlage 3 zijn de brieven samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarnaast zijn individuele verzoeken, die in de periode 2006-2009 zijn ingediend, opgenomen. De uitgangspunten van de raad en de hierop gebaseerde visie zijn de basis voor de beantwoording.

## 1.2 Plangebied, doel en status

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 513 ha. Het plangebied wordt globaal begrensd door de stedelijke bebouwing van Heemskerk in het oosten, het duingebied in het westen, industrieterrein Corus alsmede de gemeentegrens met Beverwijk in het zuiden en de gemeente Castricum aan de noordzijde. Hiermee komt het plangebied vrijwel overeen met de plangrens van het huidige bestemmingsplan. Er zijn twee wijzigingen: sportpark De Vlotter is binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan getrokken, industrieterrein Corus in buiten de plangrens gehouden. Voor industrieterrein Corus wordt een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld.



**Afbeelding 1.** Begrenzing bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 2009

Het bestemmingsplan vervangt geheel dan wel gedeeltelijk de volgende regelingen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Heemskerkerduin-Noorddorp, partiële herziening 1998	24-10-1998	11-05-1999 26-10-2004
Bestemmingsplan Heemskerkerduin 1969	25-07-1968	02-09-1969
Sportpark De Vlotter	29-05-1975	14-10-1975

### *Doel*

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een actueel planologisch kader te bieden, dat goed leesbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Weetfouten in het huidige bestemmingsplan worden hersteld, nieuw beleid wordt geïmplementeerd en ontwikkelingen worden integraal tegen elkaar afgewogen. In het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft hiermee een conserverend karakter.

### 1.3 Totstandkoming bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen via een gefaseerde, projectmatige aanpak, waarbij de volgende stappen zijn doorlopen:

1. Evaluatie van het bestemmingsplan (2006);
2. Nota van Uitgangspunten (2007/2008);
3. Inventarisatie plangebied (voorjaar 2009);
4. Opstellen concept ontwerp-bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 2009 (april/mei 2009);
5. overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (juni/juli 2009)

De totstandkoming van dit plan wordt begeleid door een ambtelijke begeleidingsgroep. Hieraan nemen relevante vakdisciplines vanuit de gemeente deel. Voor het opstellen wordt gebruik gemaakt van alle beschikbare ruimtelijk relevante informatie over het plangebied (onder andere vigerende bestemmingsplannen, streekplan, structuurvisie).

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en analyse van het plangebied op basis van de lagenbenadering. In hoofdstuk 4 worden relevante milieuaspecten toegelicht. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2 Ruimtelijk beleidskader plangebied

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het beleid dat ruimtelijk relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als ruimtelijk relevant facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus. Aangegeven is wat relevant is voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### Ruimtelijk beleid

In de Nota Ruimte (Ministerie van VROM 2006) zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de nota zijn de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte heeft 4 hoofddoelen:

1. het versterken van de economie;
2. krachtige steden;
3. een vitaal platteland;
4. een waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' in de Nota Ruimte is de gemeente Heemskerk binnen een indicatief bundelingsgebied gelegen. Voorts blijkt uit de kaart "Ecologisch Hoofdstructuur" dat door het plangebied een indicatieve robuuste verbinding loopt. Ten slotte grenst het plangebied aan/overlapt het gedeeltelijk met het Habitatrichtlijngebied Noordhollands duinreservaat (Natura 2000). Dit blijkt uit PKB-kaart 6: "Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden".

#### Nota Ruimte: buitengebied

De Nota Ruimte biedt meer kansen voor het buitengebied om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Daarom wil het kabinet de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van nieuwe landgoederen (rood voor groen/rood voor blauw). Het kabinet acht economisch vitale, grondgebonden landbouw van belang voor het beheer van het buitengebied en verwacht dat de provincies in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken.

De Agenda Vitaal Platteland (Ministerie van LNV, 2004) bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland. De Nota Ruimte bevat vooral ruimtelijk beleid. De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief op basis van economische, ecologische en sociaalculturele aspecten. De visie wordt beschreven aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw (i.c. landbouw met een neventak en verbrede landbouw), leefbaarheid, natuur en landschap (i.c. Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale Landschappen) en milieukwaliteit.

## Sectoraal beleid

In juni 2000 is de Nota natuur, bos en landschap in de 21<sup>e</sup> eeuw (NBL21) (Ministerie van LNV, 2000) verschenen. Deze nota vormt een integrale herziening van het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit. Daarmee vormt NBL21, samen met de nota Belvédère en de Vierde Nota Waterhuishouding, de basis voor het natuur-, bos- en landschapsbeleid in het komende decennium. NBL21 vormt tevens een bouwsteen voor het toekomstig ruimtelijk en milieubeleid. Het thema van NBL21 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' geeft al aan dat t.o.v. het bestaande beleid een verbreding heeft plaatsgevonden. Het verbrede beleid omvat onder meer krachtige voortzetting van realisatie van de EHS en het op onderdelen versterken daarvan in de vorm van robuuste verbindingen, een offensieve landschapsaanpak, het werken aan hoogwaardig groen om de stad en een effectief internationaal natuurbeleid. In de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn in de Spelregels EHS afspraken gemaakt.

Een aantal plekken in het gebied Heemskerkerduin en Noorddorp maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Op grond van de Habitatrichtlijn is het Noordhollands duinreservaat aangewezen als Natura 2000-gebied. In of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden geldt het 'nee, tenzij'- regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Hiervoor moeten de plannen die een negatief effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen worden getoetst, ook wanneer de voorgenomen activiteit buiten deze gebieden zal plaatsvinden, maar wel negatieve gevolgen kan hebben. Het plan of project kan alleen doorgang vinden indien het niet tot een significante aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen leidt, tenzij er sprake is van een dwingende reden van openbaar belang en er geen alternatieven zijn. In dat geval moet de initiatiefnemer maatregelen treffen om de nadelige effecten weg te nemen of te ondervangen, en waar dat niet volstaat te compenseren door het realiseren van gelijkwaardige gebieden, liefst in of nabij het aangetaste gebied.

De westelijke plangrens van Heemskerkerduin en Noorddorp grenst aan het Natura 2000 gebied Noordhollands duinreservaat en overlapt op een aantal delen. Het Noordhollands duinreservaat is voorlopig aangewezen als gebiedsnummer 87 en is een karakteristiek voorbeeld van een Nederlands duinlandschap. Definitieve besluitvorming over de aanwijzing moet nog plaatsvinden.



**Afbeelding 2.** Beschermde gebieden binnen een straal van 3 km (geel = Natura 2000, oranje = nationaal landschap, groen = EHS)

Naast de gebiedsgerichte natuurwetgeving is ook soortgerichte natuurwetgeving van belang. Sinds 1 april 2002 is in dit kader de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld binnen en buiten natuurgebieden en vormt daarmee de vervanging van een aantal eerdere wetten alsmede de implementatie van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2006) is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet is het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In de Nota Belvédère (1999) (ministeries van VROM, OCW, LNV en V&W, 1999) staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een Belvédèregebied, maar dit gebied maakt geen deel uit van het plangebied.

In het verlengde van het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (NBW-Actueel) (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Unie van Waterschappen, IPO, VNG, 2008) zijn verschillende overheden aan de slag om de landelijke en stedelijke wateropgave verder uit te werken. Dit houdt onder meer in dat men in het verlengde van de trits vasthouden-bergen-afvoeren actief op zoek



gaat naar ruimte voor water. Het NBW-Actueel heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden. Een ander doel is te anticiperen op veranderende omstandigheden. Het gaat daarbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. In het NBW-actueel is onder meer speciale aandacht voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en watertekort, doorvertaling van de integrale wateropgave naar het ruimtelijk domein, de werkwijze van gebiedsnormering voor regionale wateroverlast en het instrumentarium Waterwet. In het NBW-actueel is onder andere opgenomen dat men in bestemmingsplannen/projectbesluiten de gepleegde afwegingen in het kader van watertoets vastlegt in een waterparagraaf. Deze watertoets moet worden uitgevoerd zoals beschreven in de Bestuurlijke Handreiking Watertoets Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten in de KRW zijn: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'. De ecologische doelen voor waterlichamen, die in de periode tot 2009 worden opgesteld en vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. Deze deadline geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Natura 2000 gebieden). Naar verwachting zal een aanscherping van huidige maatregelen, genomen door gemeente en andere partijen, nodig zijn. Er worden op dit moment stroomgebiedsbeheerplannen opgesteld met daarin de te onderscheiden waterlichamen, normen voor goede toestand en benodigde maatregelen voor het bereiken van deze toestand. Het grondgebied van de gemeente is gelegen in het stroomgebied van Stroomgebiedsbeheerplan 'Rijn-West'. In 2009 moet dit stroomgebiedsbeheerplan gereed zijn.

### **Milieubeleid**

Voor het milieubeleid zijn de Wet Geluidhinder (2007), Het Besluit glastuinbouw en de Wet Milieubeheer belangrijke wetten. De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. De Wet Milieubeheer richt zich op verschillende milieuvergunningen, met name voor bedrijven. Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Volgens de Wet luchtkwaliteit mogen activiteiten niet leiden tot een overschrijding van vastgestelde grenswaarde. Als er al sprake zou zijn van een overschrijding van de grenswaarden, mogen de activiteiten niet leiden tot een toename van de overschrijding.

Het Besluit glastuinbouw bevat voorschriften waaraan bedrijven die onder het besluit vallen zich moeten houden. Daarnaast regelt zij wanneer een vergunning is vereist voor een glastuinbouwbedrijf. Het Besluit maakt daarbij onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties.

### *Bestaande situaties*

Een bedrijf dat opgericht is of ontstaan is uit reconstructie van meerdere bestaande glastuinbouwbedrijven voor 1 mei 1996 wordt beschouwd als "bestaand". Dit is in de gemeente Heemskerk de meest voorkomende situatie, omdat veel bedrijven voor die datum zijn gesticht. Ingeval van reconstructie van bestaande glastuinbouwbedrijven kan daarom ook het criterium 'bestaand' worden gehanteerd. Voor deze situatie geldt dat vergunning is vereist indien zich binnen 10 meter van de gevel van de kas een woning van

derden bevindt. Waterbassins, silo's en dergelijke tellen hierbij niet mee. Bij aaneengesloten bewoning geldt een afstand van 25 meter.

#### *Nieuwe situaties*

Nieuwe bedrijven ("van gras naar glas") zijn in de systematiek van het Besluit glastuinbouw bedrijven die zijn opgericht na 1 mei 1996. Voor deze situatie geldt dat vergunning is vereist indien zich binnen 25 meter van de gevel van de kas een woning van derde bevindt. Waterbassins, silo's en dergelijke tellen hierbij niet mee. Bij aaneengesloten bewoning geldt een afstand van 50 meter.

#### *VNG zonerings*

Op basis van VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" zijn glastuinbouwbedrijven te typeren als categorie II bedrijven. Bij voorkeur wordt een zone van 30 meter tussen bedrijven en milieugevoelige objecten in het kader van milieubelastingcomponenten als geur, stof, geluid en gevaar aangehouden. Een aanpassing van de in acht te nemen afstanden tussen bedrijfsactiviteiten en andere omgevingstypen is mogelijk, mits goed gemotiveerd. In de gemeente Heemskerk zal zo veel mogelijk maatwerk worden toegepast. Daarbij zal het TNO-rapport en het GLAMI advies als onderliggende argumentatie worden gebruikt.

Voor andere bedrijfsmatige activiteiten in het gebied gelden de afstanden uit de tabel:

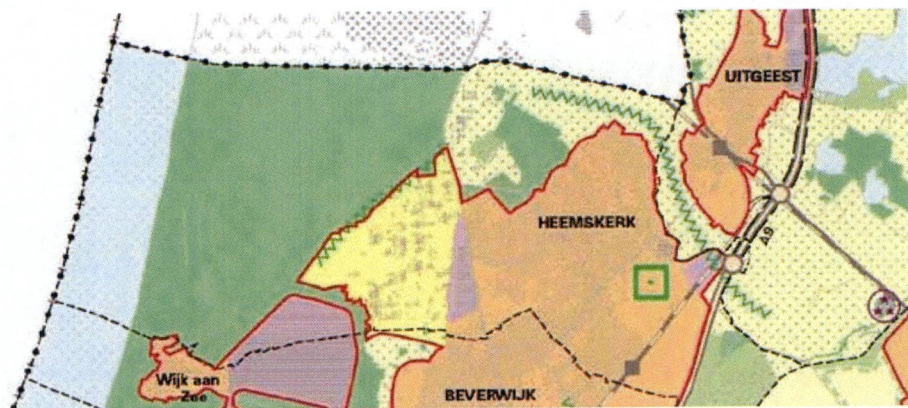
Activiteit	Afstand in meter
Paardenhouderijen	50
Loonbedrijven	50
Bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30

De afstanden gelden in de regel van de grens van een bedrijfsperceel (omdat de bron van hinder zich theoretisch overal kan bevinden op het perceel) tot aan de gevel van de woningen.

## 2.2 Provinciaal/regionaal beleid

Op provinciaal en regionaal niveau zijn de volgende visies en plannen relevant voor dit bestemmingsplan.

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Het plangebied is hierin conform het bestaande gebruik aangewezen als agrarisch gebied / glastuinbouwgebied. Dit zijn gebieden met kassen ten behoeve van de glastuinbouw en daarmee samenhangende voorzieningen, zoals opslag van materiaal, verhandeling van producten, erven, interne ontsluiting, regenbassins en landschappelijke inpassing. Het noordelijk deel van het plangebied (Noorddorp) is niet voorzien van de aanduiding glastuinbouw. Dit gebied is ook niet binnen de rode- of verstedelijkingscontour gelegen. Aan de westzijde van het plangebied, op de overgang van het tuindersgebied naar de duinen, is op de streekplankaart de aanduiding ecologische verbindingzone aangegeven. Afbeelding 3 toont een uitsnede van de streekplankaart.



Afbeelding 3: Fragment uit de Streekplankaart NHZ 2003

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de overgangsbepalingen van de wet heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De provincie werkt evenwel aan het opstellen van een nieuwe structuurvisie voor het gehele grondgebied van de provincie. Totdat de nieuwe structuurvisie is vastgesteld geldt een overgangsbeleid. Het overgangsbeleid sluit inhoudelijk aan op het streekplan Noord-Holland Zuid. Het plangebied is hierin aangemerkt als bestaande glastuinbouwlocatie. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing wordt aangesloten bij het bepaalde in de Nota Ruimte. Het wordt niet zinvol geacht om vrijgekomen bedrijfsbebouwing, waaronder woningen, weg te bestemmen, dan wel hier handhavend tegen op te treden. Verbreding van gebruiksmogelijkheden (platteland vernieuwing) wordt aangemoedigd.

Op 14 oktober 2008 is de Provinciale verordening ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening bevat richtlijnen die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aanleiding voor het opstellen van deze verordening is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, op grond waarvan de provinciale goedkeuring van bestemmingsplan is komen te vervallen. Voor dit bestemmingsplan zijn de regels vervat in hoofdstuk 2 van de verordening betreffende het landelijk gebied relevant.

## Regionaal beleid

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

De Noord-Hollandse duinen van Zandvoort tot Bergen zijn voor een groot deel eigendom van de provincie Noord-Holland (7294 ha). De provincie heeft met PWN een langjarige beheerovereenkomst (tot 2040) gesloten, met als opdracht te zorgen voor:

- een betrouwbare en veilige drinkwatervoorziening;
- beheer van het duingebied als natuurgebied;
- daarbij passende vormen van recreatie.

De beheernota 2003-2012 van het PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland is een visiedocument op hoofdlijnen. De hoofdlijnen van het natuur- en recreatiebeleid en -beheer in relatie met de functies drinkwaterproductie en kustverdediging zijn hierin neergelegd voor deze periode.

In de Beheernota staan "natuur en de klant centraal". De beleving van de natuur door diverse doelgroepen en een hierop gebaseerde zonerings- en inrichtingsplan van het terrein zijn daarbij leidend. Bepalend voor de visie en keuzes is volgens PWN het streven naar een voortdurende balans tussen beschermen en delen, beheren en genieten. Om die doelen te bereiken, wordt ingestoken op:

- een zo natuurlijk mogelijke manier van beheren;
- rustige, natuurgerichte recreatievormen;
- zoneringsplan als instrument om een zo duidelijk mogelijke verdeling in 'ruimte voor natuur' en 'ruimte voor mensen' te realiseren.

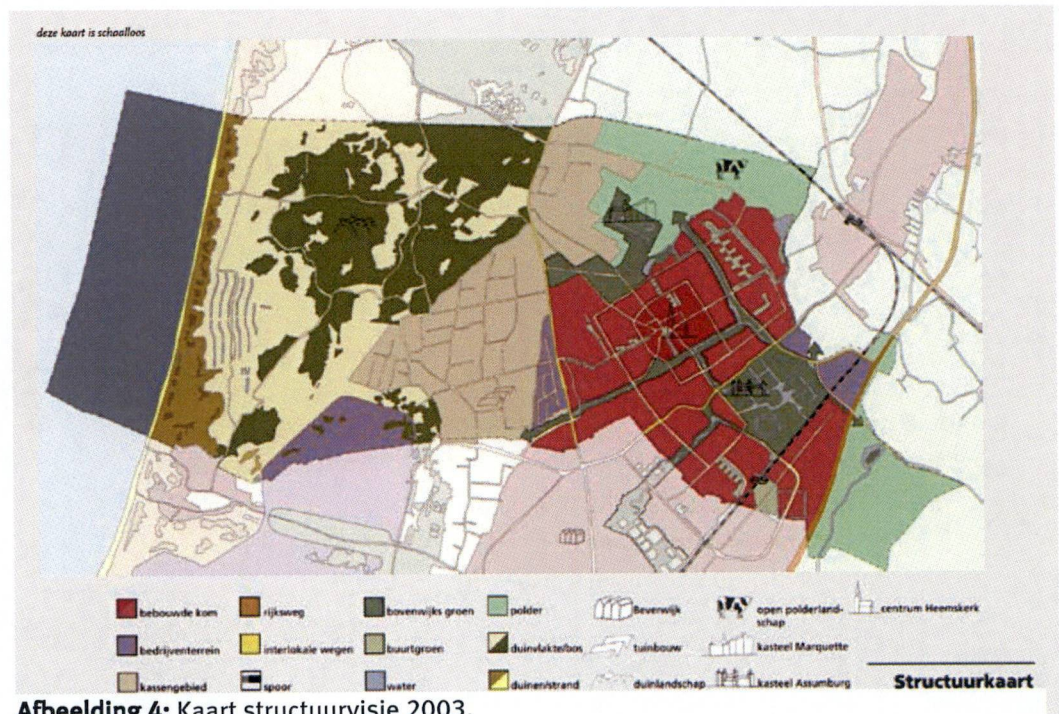
### 2.2.1 **Regionaal Waterplan Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest (juni 2007)**

Doel van dit waterplan is een integrale, door alle betrokken partijen gesteunde visie op de plaats die het water heeft in de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest en geeft het benodigde onderzoeken en maatregelen aan die nodig zijn om die visie verder te kunnen invullen.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

Op 27 november 2003 heeft de gemeenteraad van Heemskerk de structuurvisie "Heemskerk: kiezen voor kwaliteit" vastgesteld. In de structuurvisie wordt het buitengebied onderverdeeld in drie landschapstypen: de open weidegebieden, het duinlandschap en het tuinbouwareaal. Het duingebied heeft naast haar landschappelijke en ecologische waarde tevens een belangrijke functie voor de (sportieve) recreatie. Het één dient het ander niet uit te sluiten. De open weidegebieden richting Castricum en Uitgeest geven 'lucht' aan de bewoners van de streek en bieden interessante zichtlijnen. In die zin hebben dergelijke gebieden ook een waardevolle recreatieve betekenis. Het tuinbouwareaal heeft naast een economische betekenis ook een historische relevantie. De tuinbouw wordt positief gewaardeerd en in goed overleg wordt gewerkt aan bedrijfsoptimalisatie, landschappelijke uitstraling, recreatief medegebruik en het verbeteren van de waterhuishouding.

Het plangebied Heemskerkerduin-Noorddorp is in de structuurvisie aangeduid als kassengebied.



Afbeelding 4: Kaart structuurvisie 2003.

Op 18 november 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Heemskerk vastgesteld. De welstandsnota betreft een beeldkwaliteitplan voor heel Heemskerk. Met uitzondering van sportpark De Vlotter geldt voor het plangebied een bijzonder welstandsregime. Hiervoor is gekozen in verband met de aanwezige bebouingskwaliteit in het agrarische landschap en de wens deze kwaliteit te behouden en te versterken. In de nota zijn de volgende uitgangspunten toetsingscriteria opgenomen:

*Ligging in de omgeving*

- Totale verdichting langs de linten is niet wenselijk. Doorzichten tussen de bouwkavels moeten blijven bestaan.
- Verspringingen in de rooilijn zijn gewenst, zeker daar waar deze de geleding van de weg benadrukken.
- Woonbebouwing moet op de weg worden georiënteerd. Bijgebouwen, al dan niet agrarisch, moeten achter het hoofdgebouw op het erf worden geplaatst.
- Er dient altijd rekening te worden gehouden met het ensemble op het gehele erf. De terreininrichting dient daarom onderdeel van het architectonische ontwerp te zijn.

*Massa en vorm van het gebouw*

- Bij woonbebouwing wordt de kap bij voorkeur uitgevoerd zoals de traditionele streekeigen kapvormen, namelijk zadeldaken met een hellingshoek tussen 45° en 60°, stolpdaken (piramidevorm) of mansardekap.
- Wisselende oriëntatie en beperkte diversiteit in massa en vorm, aansluitend bij het landelijke karakter, zijn gewenst. Wisselende kaprichtingen dragen hier toe bij.
- Utilitaire bebouwing moet worden uitgevoerd met zadelkap.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient de functie van het object af te lezen te zijn uit het ontwerp. Aansluiting bij traditionele architectuur uit de omgeving is wenselijk.

In 2000 is het Verkeerstructuurplan 2000-2009 vastgesteld. Het VSP 2000 is de leidraad voor het verkeers- en vervoersbeleid in Heemskerk. Het verkeersstructuurplan 2009 is in voorbereiding. De verwachting is dat het nieuwe verkeersstructuurplan niet zal leiden tot herstructurering van wegen in Heemskerkerduin en Noorddorp. De gebieden betreffen namelijk 30 km gebieden, waar met maatregelen in het bestaande openbare gebied kan worden voldaan aan de kenmerken van 30 km/u gebieden.

De gemeente Heemskerk heeft in samenwerking met Milieudienst IJmond een nieuw meerjaren milieubeleidsplan vastgesteld. In dit milieubeleidsplan is, voor de periode 2008-2012, het gemeentelijk milieubeleid opgesteld en vertaald in concrete doelstellingen. Er is gekozen voor een indeling in twee thema's met daarbij horende onderwerpen. Aan de volgende zaken wordt aandacht besteed: thema één betreft het bevorderen van duurzame ontwikkeling. Hieronder vallen de onderwerpen: voorbeeldfunctie gemeentelijke organisatie, stimuleringsbeleid duurzame ontwikkeling, het nieuwe wonen, maatschappelijk verantwoord ondernemen en natuur- en milieueducatie.

Het tweede thema gaat over leefomgevingkwaliteit. Hieronder vallen de onderwerpen: natuur en biodiversiteit, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit, geluidhinder, vliegverkeer Schiphol, milieuvergunningen en handhaving. De doelstellingen op deze aspecten worden elders in het bestemmingsplan uitgewerkt.

Met betrekking tot het eerste thema heeft de gemeente de volgende vraag uitgewerkt: Hoe wordt duurzame ontwikkeling bevorderd? Deze vraag beantwoordend worden de volgende specifieke doelstellingen geformuleerd die een relatie hebben met dit bestemmingsplan:

1. stimuleringsbeleid duurzame ontwikkeling
2. het nieuwe wonen
3. het nieuwe ondernemen

## Ad 1.

Waar mogelijk stimuleert de gemeente initiatieven op het gebied van toepassing van alternatieve motorbrandstoffen, groene grondstoffen en duurzame elektriciteit. Daarnaast wordt ingezet op bijna nulmissies van schadelijke gassen en geluid, het beschermen van bodem en water, verbeteren van bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en het realiseren van een uitstekende leefomgeving. Ook worden de burgers actief betrokken om over te gaan op duurzamer gedrag. Hiertoe wordt jaarlijks een actieprogramma stimulering duurzame ontwikkeling opgesteld, waarin wordt geconcretiseerd welke projecten en taken worden uitgevoerd.

Er zijn inmiddels een aantal projecten geïnventariseerd. Voorbeelden zijn:

- CO2 neutrale straten - nu bouwen voor 2050
- CO2 neutrale gebouwen (uitvoeren van scans verlichting en warmte)
- Aanplanten van bomen ter compensatie
- Investeren / participeren in milieuvriendelijke energie (wind)
- Stimuleren aardgasvulpunt
- Koploperalliantie aangaan (gemeenten, nutsbedrijven, corporaties en banken)
- Intensiveren waar mogelijk van warmte / koudeopslag
- Stimuleren gebruik andere vervoerswijzen (Openbaar vervoer en fiets)
- Gebruik restwarmte (kassengebied)

## Ad. 2

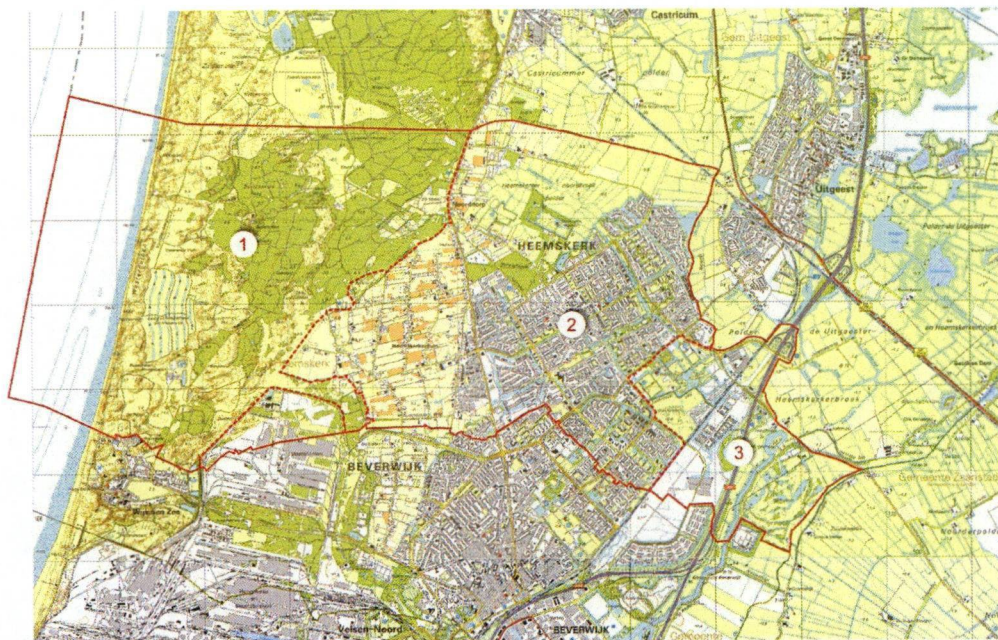
De meeste geformuleerde doelstellingen voor dit onderwerp richten zich op grootschalige nieuwbouw. Gezien het onderhavige bestemmingsplan conserverend van karakter is, er worden weinig nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, wordt de volgende invulling aan de doelstelling realisatie van het nieuwe wonen gegeven:

1. De gemeente werkt alleen met architecten en projectontwikkelaars die aantoonbare ervaring hebben met duurzaam bouwen of de ambitie hebben daarmee ervaring op te doen
2. Voor alle nieuwbouwplannen zijn ambities opgesteld op basis van de tool GPR-gebouw. Het ambitieniveau hiervoor bedraagt minimaal gemiddeld een 7. Dit geldt voor woningen, scholen en kantoren.
3. Gemeente en woningbouwcorporatie(s) maken structurele afspraken om energiebesparing in de bestaande woningvoorraad te realiseren

Bij nieuw op te richten bedrijvigheid of bij grootschalige veranderingen binnen bestaande bedrijven wordt naast het voldoen aan het wettelijke kaders op milieu-gebied ook een advies op maat gegeven ten aanzien van milieubesparende maatregelen. Dit zowel op het gebied van (ver)bouwen als op het gebied van toe te passen installaties en voorzieningen.

In oktober 2008 is de recreatienota "Tussen vloedlijn en vuurlinie (2008-2012)" vastgesteld. De recreatienota ziet kansen voor een verdere uitbouw van de recreatie door een uitbreiding van het aanbod en door aanpassen van bestaande voorzieningen aan de veranderende vraag.

De gemeente Heemskerk heeft zichzelf de volgende missie gesteld voor het te voeren toeristisch-recreatieve beleid: "Het bevorderen van recreatie en toerisme met oog voor het behoud van het karakter van het dorp en het vasthouden van de diversiteit aan landschappelijke en authentieke gebieden. Het duingebied en het strand worden gezien als het stiltegebied van deze omgeving."



**Afbeelding 5:** kaartbeeld recreatienota. Heemskerkerduin en Noorddorp zijn gelegen in zone 2. Hier gelden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Er zijn drie zones aangewezen waarvan één restrictieve zone en een tweetal zones waar de toeristische ontwikkelingen in meer of mindere mate kunnen plaatsvinden, zie bovenstaande afbeelding. De gemeente gaat uit van de volgende zonering:

- *Zone 1: Restrictief gebied*

Zone 1 wordt gevormd door het duingebied en strand. Het gebied kenmerkt zich door rust en stilte. In dit gebied wordt de status quo gehandhaafd door respecteren van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

- *Zone 2: Beperkt ontwikkelingsgebied*

Zone 2 wordt gevormd door met name de dorpskern, inclusief het tuindersgebied en het noordelijk gebied van Heemskerk. Ook de bestaande campings vallen binnen deze zone. Diverse recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk. Een beperkte uitbreiding is mogelijk.

- *Zone 3: ontwikkelingsgebied*

Zone 3 betreft oostelijk Heemskerk met goede kansen voor recreatieve ontwikkelingen.

Het plangebied valt binnen zone 2, beperkt ontwikkelingsgebied. Ten aanzien van het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp heeft de raad in haar vergadering van 24 april 2008 de nota "Uitgangspunten voor actualisering van het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp" vastgesteld. Daarin wordt o.a. aangegeven dat er, in het besef van het primaat voor de agrarische sector, meer ruimte dient te zijn voor kleinschalige recreatie. De volgende thema's komen onder andere aan de orde:

- stimuleren van kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties en voorzieningen;
- bed en breakfast in of bij (voormalige) agrarische bedrijven;
- stimuleren agrotourisme;
- kamperen, camperplaatsen;
- fiets- en wandelpaden;

De gemeente Heemskerk beschikt over een Economische visie. Met betrekking tot plangebied Heemskerkerduin-Noorddorp worden kansen gezien in agrarische verbreding, onder andere door kleinschalige recreatievormen toe te staan. In visie is het volgende bepaald:



Het Heemskerkerduin is een heel specifiek tuinbouwgebied. Het streekplan met een looptijd tot 2020 biedt ruimte voor verdere ontwikkeling van de tuinbouw in het Heemskerkerduin. De ontwikkelingen op duurzaamheids- en energiegebied versnellen en bieden hiervoor nieuwe kansen.

Bij de ontwikkeling van het Heemskerkerduin wordt een meerwaarde gevonden in de toevoeging van recreatieve en kampeermogelijkheden en voorzieningen zoals bed&breakfast. Door de ligging nabij duinen en strand biedt het gebied unieke mogelijkheden ter aanvulling op of naast de agrarische activiteiten. Deze recreatieve en kampeer mogelijkheden sluiten dan ook prima aan bij de ontwikkelingen binnen het Noordhollands duinreservaat, het Uitgeestermeer en de vele gevarieerde sportfaciliteiten, die een duidelijke functie krijgen in de zogenaamde 'doe-arrangementen' bij het belevingstoerisme.

### 3 Ruimtelijke en functionele analyse

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de karakteristiek, de functies en de kwaliteiten (waarden) van het plangebied. Het betreft hier zowel de landschappelijke onderlegger, de infrastructuur en het grondgebruik.



**Afbeelding 6.** Luchtfoto gemeente Heemskerk, met in het midden het Heemskerkerduin en Noorddorp.

#### 3.1 Gebiedskarakteristiek

Ten noordwesten van Heemskerk liggen Noorddorp en het Heemskerkerduin. Ruimtelijk gezien is dit de verbindende schakel tussen Heemskerk en de duinen. Van oudsher is het een tuinbouwgebied. Door de specifieke functie kent het gebied een geheel eigen karakteristiek. Direct aan de smalle weggetjes staat woonbebouwing, op geruime afstand van elkaar. Tussen en achter de woningen liggen de tuinbouwgronden. Vaak zijn hier kassen geplaatst waardoor het kenmerkende contrast tussen 'open' en 'gesloten' ontstaat. De kassen vormen een goede illustratie van de maat en schaal van het gebied. Met name in Noorddorp is het gebied van functie veranderd, door de reeds genoemde vervanging van de kassen door een manege, een volkstuintencomplex en het sportcomplex 'de Vlotter'. Opvallend is dat een dergelijke functieverandering niet per definitie ten koste gaat van het specifieke karakter, zij het dat de kassen als beeldbepalend element moeilijk te vervangen zijn. Karakteristiek is het beeld van de kleinschalige lintbebouwing. Dit wordt duidelijk bij het sportcomplex. Vanaf de openbare weg valt het in eerste instantie nauwelijks op. Een nadere beschouwing maakt duidelijk dat er een gat valt in de lintbebouwing. Hier bevindt zich het parkeerterrein van het complex. Zowel de functie als de afmetingen ervan passen niet in het beeld van de straat. Gezien de historische betekenis van het (glas)tuinbouwgebied voor Heemskerk, en de specifieke ruimtelijke structuur is het gebied van cultuurhistorische waarde en moet er zorgvuldig mee omgegaan worden.

### **Heemskerkerduin**

Heemskerkerduin, aan de westzijde van de Rijksweg, is een oude duinafgraving. Het gebied wordt gekenmerkt door een raster van licht slingerende linten, waaraan agrarische bedrijfs- en woonpanden gevestigd zijn. Met enige regelmaat is er sprake van doorzichten van het ene naar het andere lint of de achterliggende duinrand. Er is hier op agrarisch gebied sprake van zowel akkerbouw als kassenbouw. De bebouwing in dit gebied is voornamelijk op de agrarische functie gericht, hoewel er ook veel woningen zijn zonder agrarische bedrijfsvoering. Dit resulteert in een mengeling van ensembles van agrarische woonbebouwing met bedrijfsbebouwing en landelijke woonvilla's.

### **Noorddorp**

Noorddorp is gelegen op de wat lager gelegen strandvlakte. De verkaveling is hier net als het wegenpatroon wat grilliger dan in Heemskerkerduin. Er is slechts sprake van bebouwing op de hoger gelegen delen: in een zone langs de Rijksweg en langs de Kerkweg en Oosterweg. Hierdoor is in dit deel van het gebied in mindere mate sprake van kassenbouw, vollegronds tuinbouw komt hier het meest voor. De bebouwing bestaat uit agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en woningen zonder agrarische bedrijfsvoering. De openheid van dit gebied is zeer beeldbepalend.

## **3.2 Beschrijving en analyse**

In deze paragraaf worden de kenmerken van het plangebied kort omschreven op basis van de lagenbenadering. Deze benadering omvat de landschappelijke onderlegger, de infrastructuur en het grondgebruik.

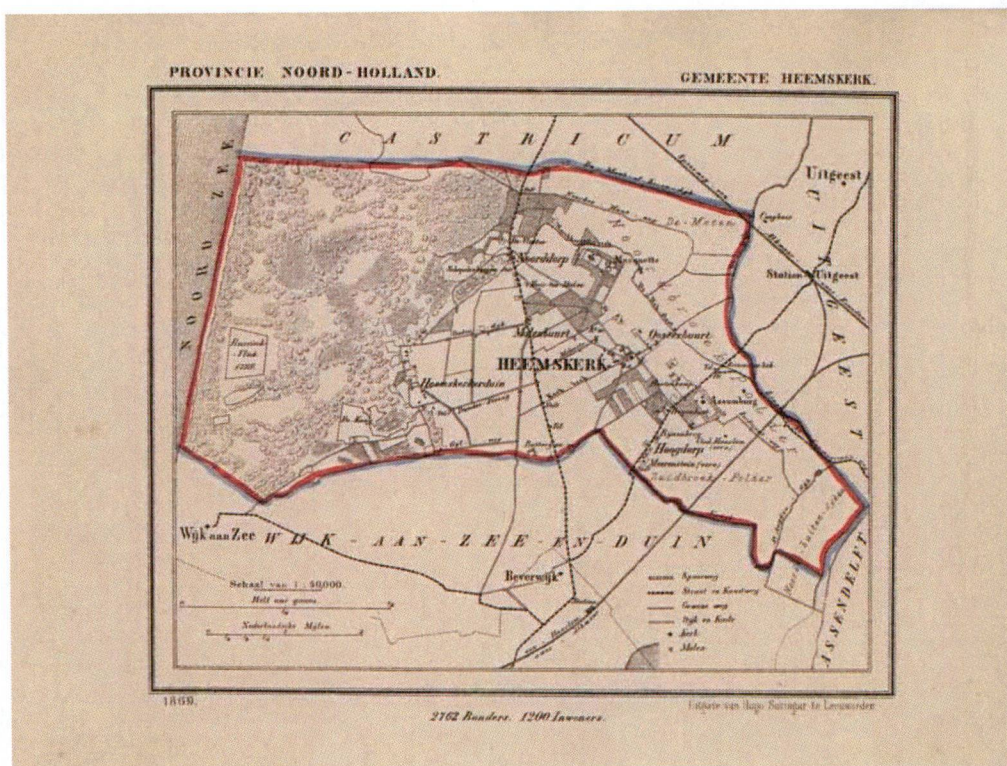
### **3.2.1 Landschappelijke onderlegger**

#### Ondergrond

Voor 2500 voor Chr. lag de kustlijn veel meer naar het oosten, het plangebied lag toen dus in open water en was derhalve niet bewoonbaar. Tussen 2500 en 1000 voor Chr. lag het plangebied in een duinlandschap. De locatie lag veilig voor zowel hoogwater langs de kust als in het estuarium van het Oer-IJ. Vanaf toen was bewoning van het gebied goed mogelijk. Na 100 na Chr. (Midden IJzertijd/ Romeinse Tijd) slibde de monding van het Oer-IJ geleidelijk dicht. Er was geen opening meer naar zee door de uitbreiding van de strandwallen en duinen in noordelijke richting. In de Vroege Middeleeuwen was een deel van het terrein in gebruik als geest, waar tot ver in de 19<sup>de</sup> eeuw akkerbouw werd bedreven. De Cock heeft in 1965 een reconstructie van de geesten van Kennemerland gemaakt. Zijn model gaat er vanuit dat de geest werd gebruikt als akkerland, omgeven door een wal, en dat de bijbehorende boerderijen in de randzone rondom de geest stonden. De Kerkweg en de Oosterweg maken onderdeel uit van een ringweg rond de geest. Met het stijgen van het grondwater ontstaat in de Vroege Middeleeuwen ten oosten van de duinen een veenmoeras. De laagte in het duinlandschap verdrinkt echter ook, waardoor daarin eveneens veen ontstaat. In het duingebied is dan nog sprake van de Oude Duinen, die minder hoog zijn dan de Jonge Duinen. De Jonge Duinen zijn ontstaan tussen 1000 en 1600 n. Chr. en hebben het voormalige landschap van de Oude Duinen voor een aanzienlijk deel bedekt.

In de 20<sup>ste</sup> eeuw behield Heemskerk lange tijd een agrarisch karakter. De ontwikkeling van de Hoogovens in IJmuiden in 1960 maakte hier een einde aan, omdat veel landbouwgrond verdween en plaats maakte voor nieuwe woonwijken.

Op de hieronder weergegeven kaart uit 1869 van de gemeente Heemskerk, zijn Heemskerk, Heemskerkerduin, Noorddorp, Oosterbuurt, Assumburg, Hoogdorp, Zuidbroek Polder, Noorbroek Polder, De Maten, Russisch Vlak, De Kaag, De Vlotter en de Noordzee weergegeven. De gemeente had in die tijd 1200 inwoners en was 2762 hectare groot.



**Afbeelding 7.** Kaart Gemeente Heemskerk, gemaakt door Jacob Kuijper in 1869

Op de afbeelding uit 1869 is te zien dat hoofdwegenstructuur (Rijksstraatweg, Ouden Dijk, Strengweg, Costerweg, Kerkweg) in het gebied Heemskerkerduin en Noorddorp al in 1869 was gerealiseerd. Ook de afgraving van het duingebied ter plaatse van Heemskerkerduin was toen al een feit. Corus was in 1869 nog duingebied.

#### Cultuurhistorie/archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland en de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart bieden inzicht in de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied. Vrijwel het hele plangebied is aangeduid als gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. In het gebied bevinden zich diverse archeologische vindplaatsen, waaronder een archeologisch rijksmonument (Het Huldtoneel). Daarnaast zijn er enkele historisch geografisch waardevolle wegen/structuren in het gebied aanwezig. Te noemen zijn de Oudendijk, de Wentweg, de Cieweg en de Noordermaatweg. De Oudendijk dateert uit de 12<sup>e</sup> eeuw, de Noordermaatweg is als dijk aangelegd omstreeks 1235. Het Heemskerkerduin is een zogenaamde geestgrond. Dit gebied behoorde oorspronkelijk tot het duingebied en is bedekt onder een metersdikke zandlaag. De verwachting is daarom dat bewoningssporen goed geconserveerd zijn gebleven.

In de ondergrond van de gemeente spelen strandwallen een belangrijke rol. Dit zijn langwerpige zandrichels die vanuit zee tot stormvloedhoogte waren opgeworpen en voornamelijk parallel aan de kustlijn liggen. Vóór 3800 v. Chr. bestond het Noord-Hollandse kustgebied uit een open waddegebied. Een groot aantal west-oost

georiënteerde geulen lag tussen zandige wadplaten die dieper landinwaarts overgingen in lagunes waarin klei werd afgezet. Rond 3800 v. Chr. ontstonden op de wadplaten strandwallen die zich geleidelijk aan uitbreidden en de kust afsloten. Er zijn meerdere reeksen strandwallen ontstaan, waarvan de meest oostelijke de oudste is. Een aantal malen ontstond westelijker opnieuw een strandwal, waarbij het tussen de strandwallen gelegen gebied als strandvlakte bleef liggen. Door verstuiwing ontstonden op de strandwallen lage duintjes, de Oude Duinen. De oude kern van Heemskerk is vermoedelijk gelegen op een kreekkrug van één van de geulen van het Oer-IJ estuarium. Het Oer-IJ was een stroom die aan het IJ vooraf ging en in zee uitmondde ter hoogte van Castricum. Het Oer-IJ stroomde mede door het oostelijk en het noordelijk deel van de gemeente. De geulen in het open landschap tussen de huidige bebouwing van Heemskerk en de buurtschap Assum bij Uitgeest vormen een deel van de restanten van het Oer-IJ.

#### Landschap en ruimte / landschapsbeeld

In het huidige beeld van Heemskerk zijn 3 landschapseenheden te onderscheiden: duin en zee, de open weidegebieden en het kassengebied. Het plangebied valt vrijwel geheel samen met het kassengebied. De hoofdstructuur van dit landschapstype bestaat uit een netwerk van smalle wegen, die voor een groot deel al eeuwen lang bestaat en onveranderd is (Oudendijk, Strengweg, Costerweg, Kerkweg). Het gebied wordt al decennia lang voor (glas)tuinbouw gebruikt. De voornaamste reden hiervoor is de geschikte bodem en het relatief gunstige klimaat achter de duinen. Kenmerkend voor het gebied is de kleinschaligheid en de afwisseling tussen open gronden en bebouwing. Aan de westzijde gaat glastuinbouwgebied over in het natuurgebied Noordhollands duinreservaat. Langs de randen van dit gebied bevinden zich enkele recreatieve voorziening, waaronder een camping en een kampeerboerderij. In het tuindergebied bevinden zich langs de wegen woningen van tuinders. In verband met bedrijfsbeëindiging en schaalvergroting wordt een toenemend aantal van de woningen bewoond door niet-agrariërs. Dit heeft invloed op het landschapsbeeld. Veelvoorkomend is dat tuinbouwgronden worden doorverkocht aan burgers. Deze nemen de grond in gebruik als tuin of bijvoorbeeld als paardenbak. Als gevolg hierdoor staat de beeldkwaliteit in delen van het gebied onder druk (verrommeling).

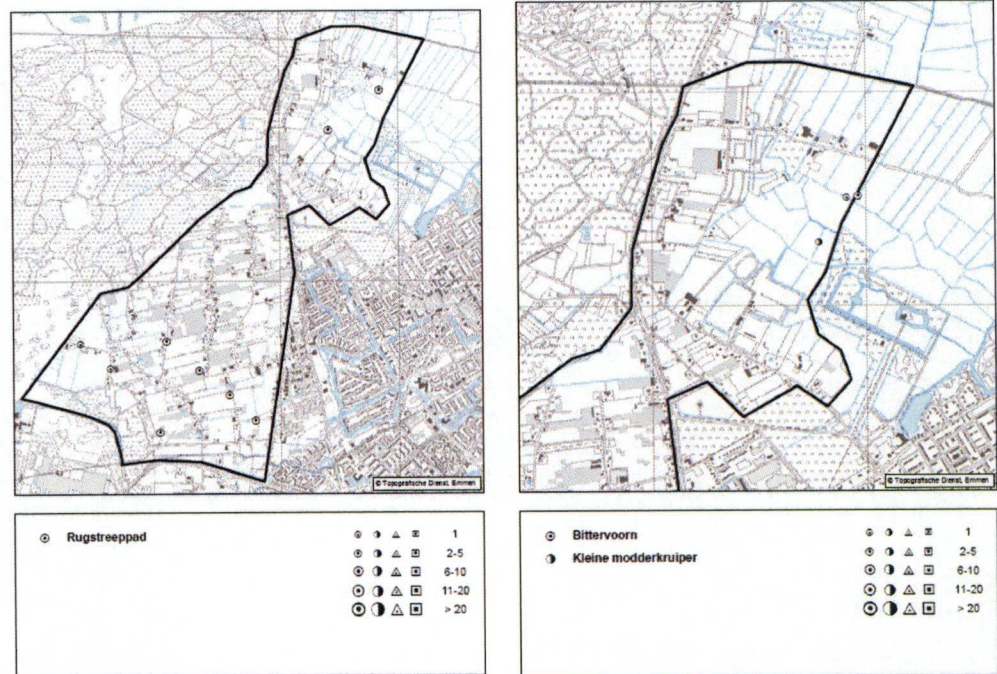
De landschappelijke structuur van het plangebied verandert met name in oost-west richting. In het oostelijk deel van het plangebied gaat het om gecultiveerde grond, die laag gelegen is en grenst aan het stedelijk gebied van Heemskerk. In het westelijk deel gaat de gecultiveerde grond over in hoger gelegen duingrond. Verder in de duinen, doch buiten de planbegrenzing, ligt duingebied met een hoge ecologische waarde. Vanwege de diverse ecologische belangen wordt voor het duingebied een apart bestemmingsplan opgesteld. Het landschap gaat vrij abrupt over van tuindersgrond in duingrond. Met het bestemmingsplan van 1998 is beoogd deze overgang geleidelijker te laten verlopen door een zogenaamde binnenduinderandzone aan te wijzen. Deze valt gedeeltelijk samen met een leidingstrook.

Aan de zuidzijde van het plangebied werd met het plan van 1998 beoogd om de bosfunctie te versterken, zodat een betere overgang zou ontstaan tussen industriegebied en tuindergronden. In de richting van het Landgoed Marquette, is waar mogelijk gestreefd het open karakter van het landschap te behouden (weiland). Er is ook in 1998 rekening gehouden met het Natuurbeleidsplan en de Provinciaal-Ecologische hoofdstructuur.

#### Natuur en ecologie

Aan de westzijde van het gebied bevindt zich het Noordhollands duinreservaat, een waardevol duingebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied. In de beleidsparagraaf is hier al eerder aan gerefereerd. Daarnaast bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, direct ten noorden van industrieterrein Corus een ecologische verbindingzone. Deze verbinding maakt overigens ook deel uit van het Natura 2000 gebied, net als de zuidwestpunt van de driehoek van Boreel (zie afbeelding 2).

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is in de maanden mei t/m juli 2009 voor het gehele plangebied een oriënterend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat er enkele streng beschermde soorten in het gebied voorkomen. Het betreft de Rugstreeppad, de Kleine Modderkruiper en de Bittervoorn. Laatstgenoemde soorten zijn vissoorten. Het onderzoek bevestigt hiermee de resultaten van eerder uitgevoerd onderzoek in en rondom het gebied. De onderstaande afbeelding toont de verspreiding van de soorten.



**Afbeelding 8.** Verspreiding beschermde soorten door het plangebied (bron: Van der Goes en Groot, 2009)

Zowel de Bittervoorn als de Kleine Modderkruiper zijn uitsluitend in het noordoostelijk deel van het plangebied waargenomen. Dit is goed te verklaren, omdat het gebied naar deze kant ontwatert. De Rugstreeppad is door het gehele gebied waargenomen, met het zwaartepunt in het zuidelijk deel (Heemskerkerduin). Ook dit is goed te verklaren, omdat deze soort goed gedijt op braakliggende, zandige gronden. De Rugstreeppad is een zogenoemde pionierssoort.

Ter beoordeling van de vraag of een ontheffing is vereist voor genoemde soorten, moet worden gekeken naar de mate waarin verstoring mogelijk is. Voor de Bittervoorn en de Kleine Modderkruiper wordt verstoring niet waarschijnlijk geacht, omdat de gronden in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw een agrarische bestemming (veeteelt) krijgen, zonder dat de mogelijkheid wordt geboden kassen te bouwen. Verstoring van deze soorten is hiermee uitgesloten. Voor de Rugstreeppad is verstoring wel aannemelijk. Deze soort bevindt zich door het gehele gebied, ook op gronden die nog met kassen bebouwd kunnen worden. Bij ontwikkeling/bouw van kassen kan strijd met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ontstaan (onder meer verstoren/doden). Voor deze soort wordt een ontheffing aangevraagd. Ter onderbouwing van de aanvraag wordt een compensatieplan opgesteld. In dit plan zullen locaties voor nieuw leefgebied worden aangewezen.

<sup>2</sup> Van der Goes en Groot, oriënterend flora- en faunaonderzoek t.b.v. het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp. D. Sluis, 2009.

### 3.2.2 Infrastructuur

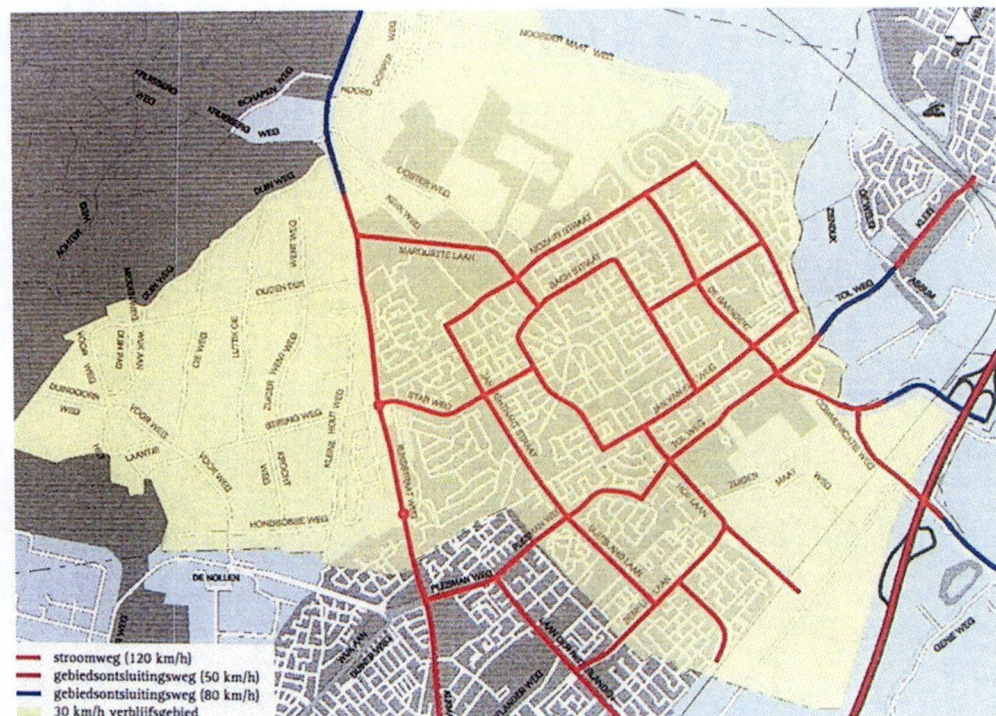
#### Wegen

Het plangebied kent een fijnmazige wegenstructuur. De deelgebieden Heemskerkerduin en Noorddorp zijn aangeduid als 30 km/h verblijfsgebied. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten door de Rijksstraatweg, op afbeelding 8 aangeduid als gebiedsontsluitingsweg (50 km/h, rood en 80 km/h blauw). Vanaf de gebiedsontsluitingsweg komen de auto's op de erftoegangswegen in het 30 km/h verblijfsgebied. Heemskerkerduin en Noorddorp worden intern ontsloten door een netwerk van 30 km/h straten.

De wegen binnen de bestaande eigendomsgrenzen zijn zo breed mogelijk gemaakt door ook de stroken voor kabels en leidingen te verharderen om te voorkomen dat de bermen worden stuk gereden. Markeringen zijn/worden aangebracht om het gebruik van deze verharderen bermen door (zwaar) verkeer te beperken.

Op de Creutzberglaan ter hoogte van de gemeentegrens en de Hondsbosseweg zijn verkeersmaatregelen getroffen om het verkeer wat geen herkomst of bestemming heeft in het gebied tegen te gaan, dit om (de groei van) de verkeersintensiteit te verminderen.

Ter verhoging van de verkeersveiligheid is enige jaren geleden de toegestane maximumsnelheid verlaagd naar 30 km/uur. Om dit te ondersteunen zijn vrachtverkeervriendelijke snelheidsremmende maatregelen getroffen op verschillende kruisingen. De hiervoor genoemde (nog aan te brengen) markeringen versmallen de wegen visueel wat een snelheidsremmend effect heeft.



**Afbeelding 9.** Wegenstructuur volgens VSP 2000

#### Kabels en leidingen

In het plangebied is langs de binnenduinrandzone een leidingentracé gelegen. Hierin zijn een aardgastransportleiding en een watertransportleiding. (A-620 - diameter 24 inch, werkdruk 66,2 bar) gelegen. Voor deze leiding geldt een toetsingsafstand van 80 aan. De minimale bebouwingsafstand bedraagt 5m.

### 3.2.3 **Grondgebruik**

In deze paragraaf wordt ingegaan op het grondgebruik in het gebied.

#### Agrarische sector

Het plangebied kent overwegend een agrarisch grondgebruik. Net als elders in de regio IJmond zijn in het plangebied twee agrarische sectoren vertegenwoordigd: tuinbouw en veeteelt (graasdierbedrijven). Uit CBS gegevens blijkt dat in het plangebied (2006) 107 bedrijven gevestigd waren,<sup>3</sup> waarvan 91 tuinbouwbedrijven. Het gebied kan hiermee gekarakteriseerd worden als een tuinbouwgebied.

De tuinbouwbedrijven in het gebied zijn relatief kleinschalig vergeleken met het landelijk gemiddelde. Circa 90% van de bedrijven is minder dan 1 hectare groot, afgezet tegen 60% landelijk. Een verklaring hiervoor moet worden gezocht in de teelt. Het gebied wordt in hoofdzaak gebruikt voor sierteelt en dan vooral bollenbroei en bollenteelt. Deze teeltvormen vragen minder ruimte dan bijvoorbeeld groenteteelt. Het areaal glas in het gebied is beperkt. Geschat wordt dat momenteel circa 40 hectare van het plangebied bebouwd is met kassen. In het gebied zijn enkele grote bedrijven aanwezig, die meer dan 5 hectare glas hebben (onder andere Floricultura).

#### Wonen

Naast de agrarische functie heeft het gebied een woonfunctie. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging en schaalvergroting zijn veel voormalige tuinderswoningen in gebruik genomen als burgerwoning. Het gaat om circa 2/3 van het aantal woningen in het gebied. Een deel van deze woningen heeft in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming, een ander deel heeft nu nog een bestemming als bedrijfswoning. Een veel voorkomend verschijnsel in het gebied is het houden van paarden.

#### Recreatie en sport

In verband met de ligging nabij de duinen vormt het gebied een goede vestigingsplaats voor recreatieve functies. Langs de duinrand bevinden zich meerdere verblijfsrecreatieve voorzieningen, waaronder een camping en een kampeerboerderij. In het noordelijk deel van het plangebied bevinden zich enkele volkstuintencomplexen. Ten slotte is sportpark De Vlotter in het plangebied gelegen.

#### Niet-agrarische bedrijven

Het beleid is altijd gericht geweest op het tegengaan van niet-agrarische bedrijvigheid. Desalniettemin bevinden er zich in het gebied enkele niet-agrarische bedrijven. Het betreft onder meer een koelruimte voor agrarische producten, een garagebedrijf, maar ook opslag van caravans- en strandhuisjes en enkele hoveniersbedrijven.

---

<sup>3</sup> CBS gegevens afkomstig uit Tuinbouwvisie Heemskerk, analyse van de kenmerken van en de vooruitzichten voor de tuinbouw in Heemskerk. Rabobank: 2006.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

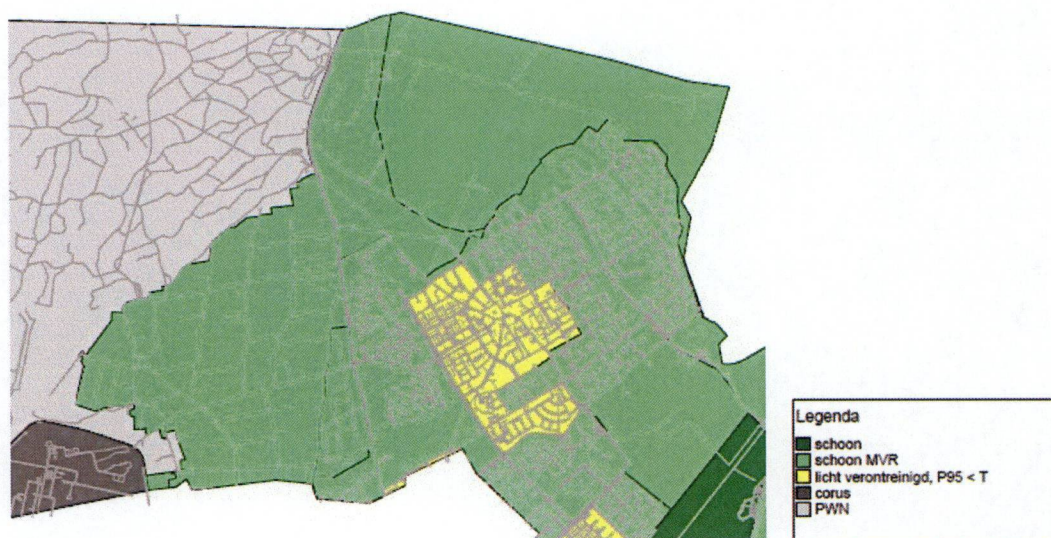
In dit hoofdstuk wordt per milieuaspect ingegaan op de geldende wet- en regelgeving, wordt de huidige milieusituatie beschreven en wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 2009 is gebruikgemaakt van gegevens van de Milieudienst IJmond. Zij heeft advies uitgebracht over de thema's bedrijven, bodem, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De adviezen zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

### 4.1 Bodem

#### Normstelling en beleid

##### *Onderzoeksverplichtingen bij functiewijzigingen*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de Bouwverordening is geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.



Afbeelding 10. Uitsnede bodemkwaliteitskaart Heemskerkerduin en Noorddorp 2009

## Onderzoek

### *Bodemkwaliteit*

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt. Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- de (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- voormalige kassencomplexen
- gedempte watergangen
- met puin verharde wegen
- grond- of slibdepots.

Daarnaast kan uit het historisch onderzoek blijken dat (op een gedeelte van de locatie) reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij een verontreiniging is aangetoond die een belemmering zou kunnen vormen voor de beoogde gebruiksfunctie. Indien deze situatie zich voordoet dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele ernst van de verontreiniging en de eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen.

### Verkenkend bodemonderzoek

Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodembedreigende activiteiten of een bodemverontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie in de weg staat dan dient de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging verworpen te worden en dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte terreindelen.

Grond van gelijke kwaliteit (op basis van de bodemkwaliteitskaart) mag vrij worden hergebruikt binnen het gebied van de kaart.

### *Grondwater*

Het aangrenzende duingebied Noordhollands duinreservaat alsmede het noordelijk deel van het plangebied zijn aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

## **Conclusie**

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet eerder bestemd waren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dient historisch bodemonderzoek en eventueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

## 4.2 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn hieronder weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

- Zwavel (SO<sub>2</sub>): 125 µg/m<sup>3</sup>
- Stikstofdioxide: 40 µg/m<sup>3</sup>
- Fijn stof (PM 10): 40 µg/m<sup>3</sup>
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m<sup>3</sup>
- Benzeen: 10 µg/m<sup>3</sup>
- Lood: 0,5 µg/m<sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

### *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

### Onderzoek

In relatie tot het onderhavige plan spelen de volgende feiten en omstandigheden een rol:

- het bestemmingsplan bestendigt nog niet benutte bouwmogelijkheden voor kassen. Het gaat om een aanzienlijke bouwmogelijkheid. In het nieuwe bestemmingsplan wordt circa 307 hectare kassen bestemd, terwijl nu circa 40 hectare kassen aanwezig is.

- In de tweede plaats maakt het bestemmingsplan beperkte uitbreidingen en de realisatie van kleinschalige neventakken mogelijk.

Laatstgenoemde ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig dat deze niet of nauwelijks tot een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen leiden. Dit geldt niet voor de bouwmogelijkheid voor kassen. Hoewel niet aannemelijk is dat de bouwmogelijkheid volledig zal worden benut, is geconcludeerd dat de ontwikkeling in betekende mate kan bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is derhalve noodzakelijk.

Door de Milieudienst IJmond is een berekend of de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden als gevolg van het volledig benutten van de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit blijkt niet het geval te zijn. In bijlage 6 is het luchtkwaliteitsonderzoek, inclusief berekeningen opgenomen.

### Conclusie

De Wlk staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Berekeningen hebben aangetoond dat de luchtkwaliteitsnormen nu en in de toekomst niet worden overschreden.

## 4.3 Weg- en railverkeerslawaai

### Normstelling en beleid

#### Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht. Ten opzichte van de voorafgaande wet zijn de volgende wijzigingen van belang.

- De gemeente is nu het bevoegde gezag voor het verlenen van ontheffing van hogere waarden dan de voorkeurswaarde. Deze ontheffing kan alleen worden verleend op basis van een ontheffingsgrond met goede motivatie. *(een geluidsluwe gevel is in de nieuwe wet geen vereiste meer)*
- De beoordelingsgrootheid voor weg- en railverkeerslawaai Letmaal is vervangen door Lden. Omdat Lden op een andere wijze wordt berekend, zijn de grenswaarden in de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai met 2 dB(A) verlaagd. Voor het buitenstedelijke gebied gelden thans de volgende grenswaarden.

geluidsgevoelige bestemmingen	voorkeursgrenswaarde	max. hogere waarde	hoogst toelaatbaar binnenniveau
nieuw te bouwen woningen	48 dB	53 dB	33 dB
nieuw te bouwen agrarische woningen	48 dB	58 dB	
vervangende nieuwbouw	48 dB	58 dB	

#### Onderzoeksresultaten

Alle wegen in buitengebied met een snelheidsregime van meer dan 30 km/h zijn zoneplichtig. Op deze wegen is de Wet geluidhinder van toepassing. Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van deze wegen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de bovenvermelde voorkeurgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeurgrenswaarde kan worden voldaan kunnen Burgemeester en wethouders hogere grenswaarden vaststellen, als sprake is van een ontheffingsgrond. Met uitzondering van de Rijksstraatweg komen er binnen het plangebied geen zoneplichtige wegen voor. In het gebied geldt een 30 km/h regime. Bovendien worden

binnen het plangebied geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke in aanmerking komen voor een toetsing aan de grenswaarden (nieuwe situaties) uit de Wet geluidhinder.

Om inzicht te geven in de toekomstige geluidskwaliteit binnen de gemeente Heemskerk is door de Milieudienst IJmond in het kader van de EU-richtlijn omgevingslawaai een geluidsbelastingkaart wegverkeerslawaai opgesteld. Deze kaart geeft de situatie weer voor het jaar 2006. Uitgaande van een normaal groeiscenario van het stedelijk wegverkeer van ca. 1,5% per jaar zal de geluidsbelasting ca. 1 dB hoger zijn dan de kaart weergeeft. Deze 1 dB toename zal de geluidskwaliteit in het plangebied door wegverkeerslawaai niet verslechteren. In de gepresenteerde geluidsbelasting is een aftrek van 5 en 2 dB in overeenstemming met artikel 110g van de Wet geluidhinder niet meegenomen, voor wegen waar de maximumsnelheid respectievelijk minder dan 70 km/uur is en wegen waar 70 km/uur en hoger is toegestaan. Voor de geluidsbelastingkaart wordt verwezen naar bijlage 5.

#### *Railverkeerslawaai*

Van railverkeerslawaai is in het plangebied geen sprake.

#### *Industrielawaai*

Volgens de Wet geluidhinder dient rond industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen die in belangrijke geluidshinder kunnen veroorzaken aanwezig zijn of het bestemmingsplan deze inrichtingen niet uitsluit, een zone te zijn vastgesteld. Bedoelde inrichtingen vroeger ook wel "A - inrichtingen" genoemd zijn opgenomen in het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld. De geluidszone kan worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Buiten de vastgestelde zone moet de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein lager zijn dan 50 dB(A) . Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. De wet sluit aanwezige en nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) in de zone niet uit. Er dient te worden getoetst aan de voorkeurs- en grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen.

Indien er in de zone van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht naar de geluidsbelasting. Wanneer er voor een locatie binnen zone industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting lager is dan 50 dB(A), is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan zonder ontheffing. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kunnen Burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot de maximale grenswaarde van 55 dB(A).

#### *Luchtvaartlawaai*

Ter beperking van de overlast zijn rond de luchthaven Schiphol gebieden aangewezen waar nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen ongewenst wordt geacht. In de Nota Ruimte is opgenomen dat er – behoudens de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties en buiten de stedelijke herstructurering en intensivering - geen nieuwe woningbouwlocaties mogen worden ontwikkeld binnen de zogenoemde 20 KE-contour. Er wordt in de Nota een nadrukkelijke koppeling gelegd met vastgestelde streekplannen, waarbij wordt gesteld dat de daarin aangegeven bouw mogelijkheden onverkort overeind blijven staan. Het plangebied is buiten de 20 KE-contour gesitueerd en valt volgens het vigerende streekplan Noord-Holland Zuid binnen de rode contour en maakt (ook) onderdeel uit van het zogenoemde Groen en waterplan voor Heemskerk, Beverwijk en Velsen-Noord. Bovenstaande betekent dat de 20 KE-contour geen beperkingen stelt aan de bestaande en eventueel herbouw van woningen in het plangebied.

### Conclusie

Het plan is in hoge mate conserverend, akoestische veranderingen zijn niet te verwachten, de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai zal slechts 1 dB toenemen. Rond het industrieterrein IJmond met Corus en andere bedrijven is een zone vastgesteld. De zonegrens, van dit industrieterrein ligt gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De zonegrens die opgenomen is in de plankaart wordt niet gewijzigd. Er wordt geconcludeerd dat zowel voor het wegverkeerslawaai als het industrielawaai de Wet geluidhinder geen belemmering oplevert voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 4.4 Externe veiligheid

### Normstelling en beleid

#### *Algemeen*

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij het verlenen van vrijstelling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

#### *Buisleidingen*

Voor hoge druk aardgastransportleidingen is de circulaire Zonering langs aardgastransportleidingen uit 1984 van toepassing. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De bebouwingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden. De toetsingsafstand is de afstand waarbuiten geen effecten meer te verwachten zijn in geval van een ongeluk met de buisleiding.

Naar verwachting wordt de circulaire 1984 medio 2010 vervangen door de AMvB buisleidingen. In de AMvB wordt de externe veiligheid langs de aardgasleidingen meer in overeenstemming gebracht met de bij de overige modaliteiten (weg, water, spoorweg en inrichting) gebruikte werkwijze. Concreet betekent dit dat voor een gasleiding eveneens PR en GR moet worden bepaald en verantwoord in geval van een overschrijding of toename.

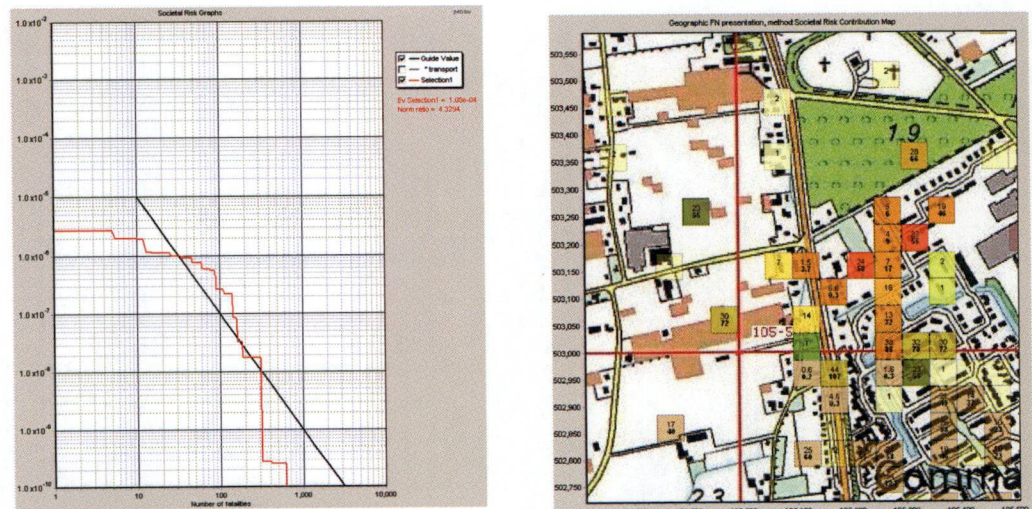
## Onderzoek

### Risicovolle inrichtingen

#### LPG-tankstation WELP, Rijksweg 82b (buiten het plangebied).

Buiten het plangebied bevindt zich een tankstation, met LPG-vulpunt (doorzet < 1.000 m<sup>3</sup>/jr). Conform artikel 2, lid 4 van het Revi kan bij conserverende bestemmingsplannen bestaande bebouwing positief worden bestemd, mits de afstand tot kwetsbare objecten (woningen) ten minste 35 meter bedraagt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voor het LPG tankstation is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. Uit afbeelding 11 kan worden afgeleid dat deze overschrijding wordt veroorzaakt door de hoge personendichtheid in de aangrenzende woonwijk Commandeurs. De overschrijding van de oriënterende waarde is met andere woorden niet te wijten aan de in het plangebied gelegen functies. In een afzonderlijke verantwoordingsparagraaf zal het bovenstaande uitvoeriger worden beschreven. De gemeenteraad neemt hierover een afzonderlijk besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan.



**Afbeelding 11.** Links: groepsrisicocurve LPG-tankstation WELP, rechts: personendichtheid. Groengekleurde blokjes dragen relatief weinig bij aan de overschrijding van de oriënterende waarden, de rood gekleurde blokjes relatief veel.

#### LPG tankstation Ting, Rijksweg 170C

Tot voor kort beschikte het tankstation aan de Rijksweg 170c over een vergunning voor het hebben van een LPG-vulpunt. Op 30 september 2009 is de vergunning echter ingetrokken. Het besluit is bekendgemaakt d.d. 1 oktober 2009. In het bestemmingsplan is derhalve geen rekening gehouden met deze Bevi-inrichting.

#### DSM Agro

Op industrieterrein Corus bevindt zich DSM Agro. Het hele plangebied ligt in het invloedsgedebied van DSM Agro (1%-letaliteitscontour ligt op 12,8 km. van de bron). Van en naar deze inrichting vindt transport van ammoniak plaats. Sluiting van de vestiging van DSM Agro ligt in de nabije toekomst in het verschiet. DSM heeft met de Minister van VROM hierover een convenant gesloten (sluiting per 31-12-2009). Gelet hierop zal in de toekomst geen sprake meer zijn van een plaatsgebonden risico of groepsrisico. In de huidige situatie worden zowel het PR als GR niet overschreden.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

#### Hogedruk aardgastransportleiding A-620 (24 inch, 66,2 bar)

De leiding heeft een toetsingsafstand van 80 meter en een bebouwingsafstand van 5 meter. Binnen de toetsingsafstand zijn in beginsel geen nieuwe kwetsbare objecten (woningen) toegestaan. Planologische, technische of economische belangen kunnen grondslag zijn om een kleinere afstand aan te houden, met een ondergrens tot 5 meter.

Anticiperend op de AMvB buisleidingen is door de Gasunie al de plaatsgebonden risicocontour berekend. De risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

Tevens is door de Gasunie de 1% en de 100% letaliteitsgrens (GR) van de leiding bepaald. De 1% letaliteitsgrens ligt op 310 meter, de 100% letaliteitsgrens ligt op 140 meter. Met behulp van deze gegevens, na vaststelling van de personendichtheid, kan het groepsrisico van de leiding worden bepaald. Voor dit bestemmingsplan wordt dit weinig zinvol geacht, enerzijds omdat het plan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt (de personendichtheid neemt niet toe), anderzijds omdat de personendichtheid laag is.

#### Rijksstraatweg

De gemeenteraad heeft in april 2003 ondermeer de Rijksstraatweg (weg binnen de bebouwde kom, 50 km/uur) aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen.

#### Plaatsgebonden risico

In de eerste fase van het PFII-project Routing is een schatting gemaakt van het aantal (LPG-)transporten (bestemmingsverkeer) over de Rijksstraatweg. Dit aantal is lager dan de drempelwaarde (tweezijdige bebouwing, 100/jr) uit de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen'. Dit betekent dat de weg geen  $10^{-6}$ /jr PR-contour heeft.

#### Groepsrisico

Ten aanzien van het GR geldt dat de oriëntatiewaarde voor transport niet wordt overschreden.

#### **Conclusie**

Op grond van de nu voorhanden zijnde informatie voldoet het bestemmingsplan aan de normstelling voor externe veiligheid. Ten aanzien van de overschrijding van het GR van het LPG tankstation wordt verantwoording afgelegd.

## **4.5 Archeologie**

### **Normstelling en beleid**

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De Wamz is een wijzigingswet die geleid heeft tot wijzigingen in onder andere de Monumentenwet 1988 (Mw'88). Onder artikel 38a, lid 1, van de Mw'88 is opgenomen dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Om dit goed te kunnen doen, moet men over kennis over het bodemarchief beschikken. De gemeente heeft in dat kader een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld.

### **Onderzoek**

Door het gehele plangebied liggen archeologisch gezien waardevolle gebieden. De archeologische gebieden binnen het bestemmingsplan Heemskerkerduin zijn op de beleidskaart weergegeven. De onderstaande kaart is een uitsnede uit de beleidskaart met een deel van Heemskerkerduin-Noorddorp erop. De code tussen haakjes (HEEM 4A etc.) verwijzen naar de codes op de kaart.





**Afbeelding 12.** Uitsnede archeologische verwachtingswaardekaart.

#### Kasteel het Oude Hof (HEEM 4A)

Verspreid langs de binnenduinrand bevinden zich terreinen waar in de Middeleeuwen kastelen en in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw grotere en kleinere buitenplaatsen lagen. Binnen deze terreinen zijn soms de erven, waar de hoofd- en belangrijkste bijgebouwen lagen, te onderscheiden van de tuinaanleg. Het Oude Hof (4A) ligt in het bestemmingsplangebied.

Op de terreinen van (voormalige) kastelen en buitenplaatsen is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van belangwekkende archeologische bodemsporen en voorwerpen op een relatief klein oppervlakte. In dit regime wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten kastelen- en buitenplaatsterreinen. Het Oude Hof valt in de derde categorie kasteelterreinen die voornamelijk geheel of grotendeels onder de stedelijke bebouwing van Heemskerk zijn verdwenen. Op de locatie van de overige terreinen van kastelen en buitenplaatsen en hun tuinaanleg dient in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 60 m<sup>2</sup> met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

#### De Oudendijk en de Noordermaatweg (HEEM 28A en 2A)

De Oudendijk dateert uit de 12<sup>e</sup> eeuw, de Noordermaatweg is als dijk aangelegd omstreeks 1235. De dijken zijn bovengronds nog aanwezig. Voor de Oudendijk en de Noordermaatweg geldt dat bij alle grondroerende werkzaamheden in de aardlichamen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

#### Boerderij Zuiderendt (HEEM 29A)

Boerderij Zuiderendt is deels opgebouwd uit middeleeuwse baksteen. In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 60 m<sup>2</sup> dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

#### Huldtoneel en omgeving (HEEM 26A, 27A)

Archeologisch rijksmonument, bestaande uit een grafheuvel (Huldtoneel) met sporen van begraving uit de Romeinse Tijd (HEEM 26A) en het gebied rondom deze grafheuvel met mogelijk bewoningssporen vanaf de Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen, beide gelegen aan de Rijksstraatweg. Het terrein van de grafheuvel (26A) is door het Rijk ingevolge de Monumentenwet 1988 beschermd, op het bestemmingsplan wordt het als zodanig aangeduid. Voor elke bodemingreep op de grafheuvel (26A) dient toestemming te worden gevraagd bij de minister via de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te Amersfoort. Voor het terrein wordt tevens een metaaldetectorverbod ingesteld. In de omgeving (27A) dient in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 60 m<sup>2</sup> dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

#### Overig grondgebied met een hoge waarde (HEEM 56A, 5A, 7A)

Dit betreft de geest bij Heemskerk, het duingebied, het Heemskerkerduin. Vanwege de soms zeer dikke zandbedekking van de afgelopen duizend jaar, zijn in de meeste van deze gebieden oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd in de ondergrond bewaard gebleven.

#### *Waardebepaling, ontwikkeling en beleid*

Op diverse plekken zijn belangwekkende archeologische waarden aanwezig, maar de ligging daarvan is vaak nog onbekend. Er kunnen zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van vroegmiddeleeuwse nederzettingen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten. Wel is bekend dat de diepteligging daarvan zich bevindt beneden een niveau van ongeveer 6 meter boven NAP in het midden van het duingebied, dicht bij zee neemt deze hoogte af. De afdekkende lagen daarboven kunnen incidenteel ook bewoningssporen bevatten, maar de kans op het aantreffen daarvan is kleiner. Uit de 20<sup>e</sup> eeuw zijn resten van de Atlantikwall relevant, die zich in de bovenste lagen bevinden.

De verwachting is dat in het Heemskerkerduin de bodem ten dele diep zal zijn omgezet vanwege tuinbouwactiviteiten. Toch kunnen ook hier nog relevante archeologische waarden aanwezig zijn. Van de Heemskerkernoordbroekpolder, het gebied rondom Marquette op de grens met Castricum, maakt ook de vroegmiddeleeuwse geest van Heemskerk (HEEM 5A en 7A) deel uit.

#### *Archeologieregime*

Voor het grondgebied van de gemeente Heemskerk met hoge verwachtingswaarde is een bijzonder archeologieregime van kracht. De bedoeling hiervan is om bij middelgrote en grote plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening te houden. Daarom dient hier bij planontwikkeling boven een zekere omvang prospectief en zonodig waardestellend onderzoek plaats te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen. Het regime wordt gerealiseerd door middel van een dubbelbestemming als archeologisch waardevol gebied van de derde categorie en een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel.

#### *Archeologiecriteriën*

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld. Door middel van vooronderzoek dient de aanwezigheid van archeologische resten in de bovenste bodemlagen te worden vastgesteld. Daarnaast dient binnen het duingebied bij bodemverstoringen beneden een peil van 6 meter boven NAP rekening te worden gehouden met de overige archeologische waarden. Bij plannen boven 2500 m<sup>2</sup> dient binnen het duingebied ook rekening te worden gehouden met de incidentele aanwezigheid van archeologische waarden in de afdekkende lagen hoger dan 6 meter boven NAP. De vondstmeldingsplicht is hier van groot belang.

**Overig grondgebied zonder hoge verwachtingswaarde (HEEM overig)**

Dit betreft al het overig grondgebied van de gemeente Heemskerk, inclusief de waterbodems en de zee, voor zover zij niet reeds tot voorgaande gebieden zijn gerekend. Een groot gedeelte hiervan ligt in stedelijk gebied, verder maakt ook de polder Noorderbuitendijken hiervan deel uit.

*Waardebepaling, ontwikkeling en beleid*

Het overig grondgebied van de gemeente, buiten de voorafgaande archeologiegebieden, kan archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen hier en daar zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van middeleeuwse of latere nederzettingen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten.

*Archeologieregime*

Voor het overig grondgebied van de gemeente Heemskerk wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. De bedoeling hiervan is om slechts bij grotere plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening te houden. Daarom dient hier bij planontwikkeling boven een zekere omvang prospectief en zonodig waardestellend onderzoek plaats te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen.

Dit regime wordt gerealiseerd door middel van een dubbelbestemming als zone t.b.v. archeologische waarden met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel. Voor het stedelijk gebied geldt bovendien een bouwverbod met vrijstellingsbevoegdheid voor nieuwe ontwikkelingen die een bepaalde maat te boven gaan.

*Archeologiecriteria*

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 2500 m<sup>2</sup> dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld. De vondstmeldingsplicht is hier nog belangrijker dan in de andere gebieden.

**Conclusie**

Voor het gehele plangebied geldt dat rekening moet worden gehouden met archeologie. Op voorhand kan niet worden gezegd op welke wijze en met welke diepgang onderzoek moet worden verricht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet van geval tot geval worden beoordeeld door een deskundige van de gemeente. Ter borging van de archeologische waarde van het gebied zal voor het gehele gebied een dubbelbestemming archeologische waarden worden opgenomen. Daarbij worden drie zones onderscheiden.

## 4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het hoogheemraadschap bij de planvorming. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het hoogheemraadschap.

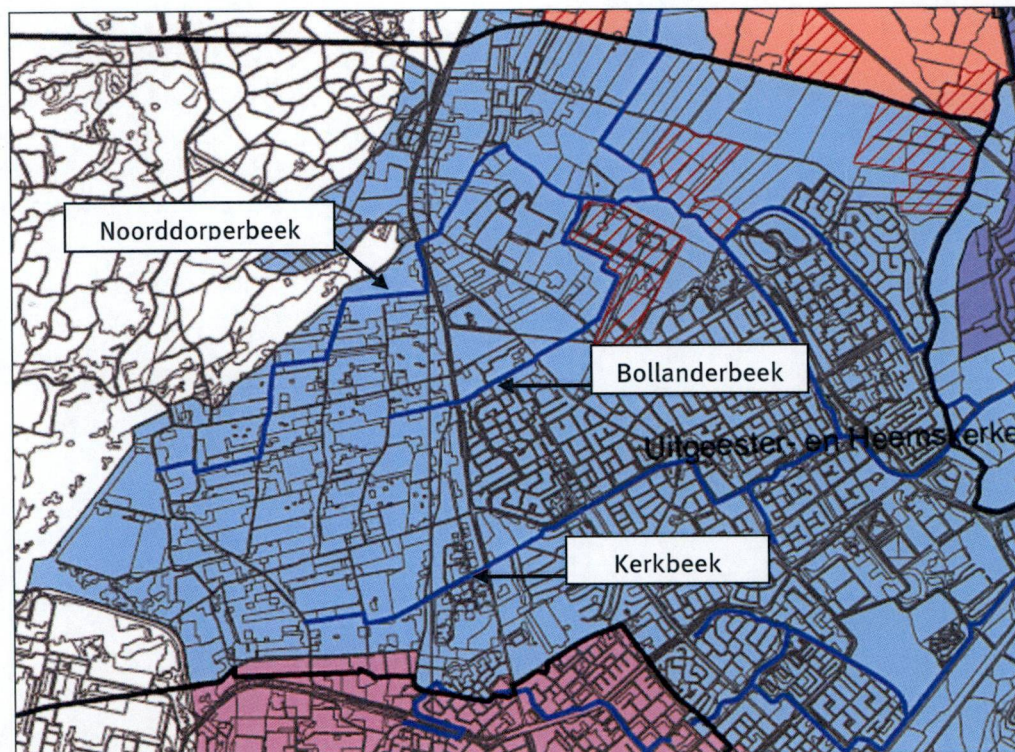
### Huidige situatie

#### Maaiveldhoogte

Het gebied helt behoorlijk af in noordoostelijke richting. Ten westen van de Cieweg is het verhang vrij groot: van een maaiveldhoogte van 6 meter + NAP naar een maaiveldhoogte van 2,5 meter + NAP. Ten oosten van de Cieweg is het verhang 1,5 meter.

#### Oppervlaktewater

Binnen de grenzen van het plangebied zijn 3 beken aanwezig: De Noorddorperbeek, de Kerkbeek en de Bollanderbeek die tevens hoofdwatervangen zijn en de Duinzoombeek. In plangebied wordt geen water gewonnen door drinkwaterbedrijf PWN.



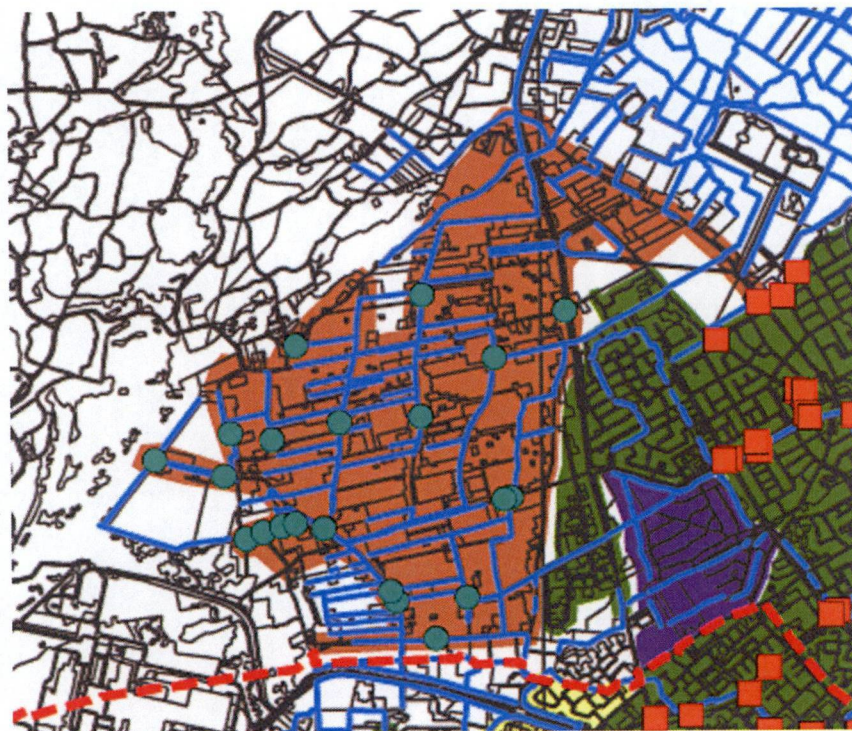
**Afbeelding 13.** Overzicht polder met hoofdwatervangen de Noorddorperbeek, de Bollanderbeek en de Kerkbeek (bron: waterplan, Hhnk)

In het waterplan Beverwijk Heemskerk Uitgeest wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Belangrijke punten uit het waterplan zijn hieronder samengevat.

In het tuinbouwgebied is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. In het stedelijke gebied en in het natuurgebied, het weidegebied rondom Marquette en de lager gelegen polder Uitgeesterbroek is meer water aanwezig. Het tuindersgebied van de Uitgeester- en Heemskerkerbroekpolder voldoet niet aan de normen voor overlast en inundatie. Van de maatregelen die zijn bedacht om het gebied aan de normen te laten voldoen, heeft de

landinrichtingscommissie er destijds voor gekozen deze niet tot uitvoering te brengen (het betreft hier met name 3 waterbergingslocaties aan de noordzijde van het tuinbouwgebied). Daarnaast wordt het water uit het tuinbouwgebied in de huidige situatie versneld afgevoerd naar het benedenstrooms gelegen gebied. Als gevolg hiervan kan er wateroverlast ontstaan in het stedelijk gebied van Heemskerk. Om dit te voorkomen wordt er 10 hectare waterberging aangelegd nabij Maquette (Noorddorperbeek) en wordt er 1 hectare waterberging gezocht in de Kerkbeek (zoeklocatie westelijk van de Rijksstraatweg, nabij bedrijventerrein De Houtwegen).

Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zal rekening gehouden moeten worden met de wateroverlast in het plangebied. De waterkwaliteit in het Heemskerkerduin gebied is sterk negatief beïnvloed door emissies vanuit het tuinbouwgebied en door de aanwezigheid van riooloverstorten. Hierdoor en door de inrichting van het gebied zijn de ecologische waarden beperkt. In de driehoek van Boreel is enkele jaren terug een onderbemaling aangelegd ten behoeve van ontwatering van bollenpercelen. Deze onttrekt echter ook grondwater uit de omgeving. Hierdoor is het onmogelijk om een Duinzoombeek met voldoende water aan te leggen. In het gehele buitengebied van de gemeente is alle 'normale bebouwing' aangesloten op de riolering. Het hoogheemraadschap voert het beheer en onderhoud in het buitengebied uit en is verantwoordelijk voor het peilbeheer in de gehele gemeente.



**Afbeelding 14.** Overzicht DWA-riool (bruine vlak) en overstorten (groene punten)  
(bron: waterplan, Hhnk)

#### **Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie zal in het bestemmingsplan evenals in bestaande situatie 309 hectare bestemd worden voor kassen. In de huidige situatie is er 40 hectare kassen aanwezig, er is dus een aanzienlijke ontwikkelingsmogelijkheid binnen het plangebied. Verwacht wordt dat in de komende 10 jaar slechts enkele hectaren glas ontwikkeld worden. Wanneer het glasareaal wordt uitgebreid betekent dit een flinke toename van verhard oppervlak. Bij toename van verhard oppervlak stelt het hoogheemraadschap eisen aan de afwatering van hemelwater en vuilwater zowel kwalitatief als kwantitatief. In het plangebied moet nauwkeurig gekeken worden naar de afvoer en waterkwaliteit van hemelwater en uitspoelwater afkomstig van de kassen omdat aangegeven wordt door

bewoners en het hoogheemraadschap dat het watersysteem in het plangebied op dit moment niet voldoet aan de eisen.

In het waterplan Beverwijk Heemskerk Uitgeest wordt het streefbeeld en ambitie van het plangebied van de gemeente Heemskerk en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier beschreven. Enkele belangrijke punten uit het waterplan zijn hieronder samengevat.

In de gemeente Heemskerk wordt gestreefd het watersysteem aan te laten sluiten bij de identiteit van het gebied. Dat wil zeggen dat duinbeken en duinrellen, die ontspringen in de duinen, als kleine schone zichtbare stromende watergangen door het tuinbouwgebied en het stedelijke gebied stromen. Doelstelling is het schoonhouden van het water en het gescheiden afvoeren van het schone water en het beïnvloede water. Emissies uit diffuse bronnen moeten worden teruggedrongen waarbij vooral de emissies vanuit het tuinbouwgebied extra aandacht krijgen.

Binnen het gebied wordt gestreefd naar het terugdringen van de mate van wateroverlast door inundaties door het langer vasthouden en bergen van water. Extra waterberging wordt in de toekomst mogelijk aangelegd in het Heemskerkerduin bij de Kerkbeek en bij de Noorddorperbeek ten noordwesten van Heemskerk. Ook wordt geambieerd te starten met het oplossen van de grondwaterproblemen (overlast) in het plangebied. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de bestaande watergangen. Op locaties waar oppervlaktewater niet in de directe nabijheid ligt kan gebruikt worden gemaakt van Berging, Infiltratie Drainage Transport systemen (BIDT systeem). Deze zorgen voor het afvoeren van overtollig regenwater en grondwater en houden tijdens droogtes juist water vast.

Door het uitvoeren van de maatregelen die beschreven zijn in het waterplan ontstaat een schoner en aantrekkelijker watersysteem, passend bij het gebied.



**Afbeelding 15.** Overzicht van toekomstige geplande waterberging in plangebied (bron: waterplan, Hhnk)

Onderstaand worden de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven waar bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied rekening moet worden gehouden. Daarnaast dient bij

nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aandachtspunten en maatregelen uit het gemeentelijk waterplan.

#### **Randvoorwaarden en uitgangspunten**

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap geeft aan dat voor nieuwe plannen de watertoetsaspecten van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gelden. Het hoogheemraadschap geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied in overleg getreden moet worden met het hoogheemraadschap. Aan de hand van overleg met het hoogheemraadschap worden locatiespecifiek maatregelen opgesteld met betrekking tot het watersysteem.

De watertoetsaspecten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier onder andere stelt aan nieuwbouwplannen (nieuwe glastuinbouw) zijn hieronder vermeld:

#### **Waterkwantiteit:**

- Bij dempen van oppervlakte water geldt 100 % compensatie van het gedempte water binnen het plan- of peilgebied.
- De compensatie van toename in verharding is afhankelijk van o.a. de toelaatbare peilstijging, afvoercapaciteit en het eventueel aanwezige rioolstelsel (gebiedsspecifiek wordt bepaald hoeveel extra water gecompenseerd moet worden. Dit kan meer of minder dan 20% bedragen).
- Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).
- Infiltratie in het plangebied heeft de voorkeur. Hiermee wordt voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd via het watersysteem.

#### **Waterkwaliteit:**

- Realisatie van een doorspoelbaar watersysteem door:
  - ontsluiting van doodlopende watergangen en
  - geen nieuwe doodlopende watergangen.
- Voorkomen van 'snipper-blauw' (vijvers met stilstaand water, geïsoleerde slootjes)
- Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater door geen gebruik te maken van uitloogbare materialen:
  - koperen, loden of zinken dakbedekking;
  - chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
  - verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing;
- Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.
- Waar mogelijk aanleg van natuurvriendelijke oevers (zoals plasbermen en rietoevers). Dit kan extra waterberging opleveren.

#### **Waterkeringen (veiligheid):**

- Rekening houden met een vrijwaringzone langs een waterkering:
  - Primaire waterkeringen: 100 meter uit teen van de waterkering;
  - Regionale keringen: 50 meter uit teen van de waterkering.

#### **Afvalwaterketen:**

- Afkoppelen/niet aankoppelen van verhard oppervlak op bestaand gemengd stelsel.
- Aangeven of en hoe een toename van het (vuilwater) aanbod in het riool wordt verwerkt.

- In nieuwe gebieden geen regenwater naar de rioolwaterzuivering, maar naar het oppervlaktewater afvoeren of infiltreren. (het hoogheemraadschap geeft aan dat voor dit gebied de voorkeur uitgaat naar infiltreren).

Beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater:

- Watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze door het hoogheemraadschap varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van minimaal 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen).
- Indien geen varend onderhoud mogelijk of wenselijk is, rekening houden met een of twee onderhoudsstroken (ongeveer 5 meter breed) langs watergangen.

Het plangebied betreft een gebied waar veel verschillende aspecten van waterbeheer samenkomen. Omdat met al deze aspecten rekening gehouden moet worden en bekend is dat het watersysteem niet voldoet in de huidige situatie zal per ontwikkeling een passend maatregelenpakket moeten worden samengesteld. Dit specifieke maatregelen pakket is alleen op te stellen aan de hand van overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in vroegtijdig stadium van planvorming.



## 5 Planuitgangspunten

### 5.1 Inleiding

Op 24 oktober 1998 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp van de gemeente Heemskerk vastgesteld. Hoofddoel van dit bestemmingsplan is behoud van het agrarische karakter van het gebied en waar mogelijk de versterking hiervan. Aan het overgrote deel van het gebied is een agrarische bestemming toegekend, waarbij de mogelijkheid wordt geboden de gronden nagenoeg geheel te bebouwen met kassen. Onbebouwde gronden mogen eveneens worden aangewend voor open grondteelten, waaronder bollenteelt, sierteelt en groenteteelt. Uit hoofde van het behoud van het agrarische karakter van het gebied is er in 1998 bewust voor gekozen niet-agrarische functies en burgerbewoning te ontmoedigen. Voormalige bedrijfswoningen die worden bewoond door burgers zijn in voorkomende gevallen omgezet naar een woonbestemming, maar er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. Ook is er bewust voor gekozen geen agrarische verbreding toe te staan, bijvoorbeeld in de vorm van kleinschalig kamperen.

In de periode na de vaststelling hebben zich ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied waarvoor beleid gewenst is om zo sturing te kunnen geven aan deze ontwikkelingen. Het vigerende beleid geeft hiervoor te weinig of geen aanknopingspunten. Te denken valt aan verbreding van de landbouw, nieuwe economische dragers of het landelijk wonen.

#### *Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan*

Op 24 april 2008 heeft de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld voor de actualisatie van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen het bestaande beleid voort te zetten, maar tevens ruimte te bieden voor agrarische verbreding (agrarisch <sup>plus</sup> -activiteiten). Daarnaast is het beleid voor burgerbewoning in het gebied verruimd. Ook heeft de gemeenteraad uitgesproken dat voormalige bedrijfswoningen op beperkte schaal omgezet kunnen worden naar een woonbestemming, mits de agrarische functie hierdoor niet wordt beperkt. Hieronder zijn de uitgangspunten puntsgewijs opgenomen. In bijlage 1 is de uitgangspuntennotitie volledig opgenomen.

1. Behoud van het agrarische karakter van het gebied;
2. Toepassen van een agrarisch bouwblokkenstelsel, waarbij slechts één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk is;
3. Het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning wordt beperkt mogelijk;
4. Uitbreidingsmogelijkheden woningen;
5. Verwijderen van illegaal gebouwde zomerhuisjes;
6. Geen uitbreiding van opslag van caravans en strandhuisjes;
7. Toepassen van de paraplivoorschriften;
8. Legalisatie van bestaande opstallen;
9. Bedrijfsmatig en hobbymatig houden van dieren;
10. Toestaan van agrarisch <sup>plus</sup> -activiteiten;
11. Toepassen van een stringent handhavingsbeleid voor behoud van het agrarische karakter.

## 5.2 Agrarisch: behoud en verbreding

In de afgelopen 10 jaar is het aantal tuinders in het plangebied afgenomen. Vrijgekomen gronden worden in veel voorkomende gevallen overgenomen door een collega-tuinder (= schaalvergroting) of worden verkocht aan burgers. De hoofdlijn is dat de agrarische functie in het gebied onder druk staat, maar dat er nog voldoende levensvatbare kleine en grote bedrijven in het plangebiedgebied aanwezig zijn. In reactie op de gesignaleerde ontwikkelingen in de agrarische sector, is een bredere mix van beleid en regelgeving gewenst en noodzakelijk dan in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Onderdelen hiervan zijn:

Nr	Doelstelling	Komt overeen met uitgangspunt
1	ruimte bieden aan agrarische bedrijven die kiezen voor schaalvergroting en/of specialisatie	1/2, 6
2	ruimte bieden voor verbreding op bestaande agrarische bedrijven	10
3	ruimte bieden aan nieuwe economische dragers die gebruikmaken van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen;	9
4	landelijk wonen;	3, 4, 7, 8 en 9
5	recreatieve ontwikkelingen	10

### 1. Schaalvergroting en specialisatie in de landbouw

Om ook op langere termijn de ontwikkeling van duurzaam tuinbouwbedrijven mogelijk te maken, dient onder voorwaarden en rekening houdend met gevestigde belangen en waarden, ruimte geboden te worden voor schaalvergroting en specialisatie.

#### **Schaalvergroting**

##### *De opgave*

Schaalvergroting doet zich voor in alle takken van de landbouw, ook in de tuinbouwsector. Schaalvergroting is onder meer noodzakelijk om een goede concurrentiepositie te kunnen behouden. In het plangebied doet deze ontwikkeling zich ook voor. Te noemen is het bedrijf Floricultura, die circa 15% van de gronden in het gebied in eigendom heeft. Het is de verwachting dat de schaalvergroting ook de komende jaren doorzet en er slechts een beperkt aantal grotere bedrijven overblijft. Hierop dient wel een nuancering te worden aangebracht. In het plangebied zijn ook een aantal kleinere tuinders aanwezig, die producten in een niche markt aanbieden en daarmee een duurzame bedrijfsvoering hebben. Dit beeld wordt ook bevestigd in een onderzoek dat door de Rabobank<sup>4</sup> is uitgevoerd. Hierin wordt de mix van relatief grote en kleine bedrijven bevestigd. Er zijn weinig bedrijven met een gemiddelde grootte in het gebied aanwezig.

##### *De vigerende regeling*

In het vigerende bestemmingsplan is aan het overgrote deel van het gebied een agrarische bestemming, met bouwmogelijkheid voor kassen toegekend. Bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen dienen binnen aangewezen bouwvlakken te worden opgericht. Kassen daarentegen moet buiten het bouwvlak worden geplaatst, waarbij 90% van de bij het bedrijf behorende gronden mag worden bebouwd, met vrijstelling tot 100%. De hoogte van kassen mag in het vigerende bestemmingsplan 8 meter bedragen, met vrijstelling 9 meter. In het recente verleden is voor het bedrijf

<sup>4</sup> Tuinbouwvisie Heemskerk, een analyse van en de vooruitzichten voor de tuinbouw in Heemskerk. Rabobank: 2006.

Floricultura vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor de bouw van kassen tot 10 meter hoog. Dit om een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk te maken.

#### *Overwegingen en keuzes*

De vigerende regeling maakt schaalvergroting reeds mogelijk. Er worden geen bijvoorbeeld geen beperkingen gesteld aan de oppervlakte glas per bedrijf. Er is dan ook voor gekozen de regeling in vergelijkbare vorm terug te brengen. De bouwhoogte van kassen is conform het vigerende bestemmingsplan gesteld op 8 meter. Verleende vrijstellingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Per agrarisch bedrijf is conform uitgangspunt 2 één bedrijfswoning toegestaan.

### **Specialisatie**

#### *Opgave*

Specialisatie (verdieping) in de vorm van het produceren van streekeigen, kwaliteits- en/of biologische producten, kan voor agrarische bedrijven een mogelijkheid zijn zich te onderscheiden in de markt en te komen tot een duurzame bedrijfsvoering. Specialisatie stelt hoge eisen aan het ondernemerschap en moet passen binnen het bedrijfsplan van de onderneming. Specialisatie speelt van oudsher een belangrijke rol in het gebied. Dit verklaard ook waarom er relatief veel kleine bedrijven in het gebied gevestigd zijn.

#### *De vigerende regeling*

Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds in voldoende mate ruimte voor specialisatie binnen de toegekende agrarische bestemmingen. Aanpassing van de regelgeving is vooralsnog niet noodzakelijk.

#### *Overwegingen en keuzes*

De vigerende regeling wordt gehandhaafd

## **2. Verbreding van agrarische bedrijven**

Door het toevoegen van agrarisch verwante functies en niet-agrarische functies aan de agrarische bedrijfsvoering, kunnen agrarische bedrijven hun economische basis verbreden en een duurzame bedrijfsvoering voor langere termijn waarborgen.

#### *Definitie verbrede landbouw*

Van verbrede landbouw is sprake wanneer:

- een activiteit/nevenfunctie bijdraagt aan het inkomen van het agrarisch bedrijf;
- deze activiteit/nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf;
- deze activiteit/nevenfunctie verbonden is aan het boerenland/boerenerf (erf en/of overige gronden).

Deze criteria kunnen als volgt worden toegelicht.

#### *1. Bijdrage aan inkomstenniveau*

De nevenfunctie dient "geld in het laatje te brengen". Dit criterium houdt bijvoorbeeld in dat zaken als wandelpaden op het boerenland slechts als verbrede landbouw kunnen worden gezien, als hier een vergoeding tegenover staat (bijvoorbeeld voor een wandelpad een vast bedrag per kilometer per jaar).

#### *2. Ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie*

Van wezenlijk belang is dat de nevenfunctie altijd ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dit betekent dat nevenfuncties veelal kleinschalig zijn zoals bijvoorbeeld het kamperen bij de boer, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, een theeschenkerij en dergelijke. Soms is de nevenfunctie zo succesvol dat deze voorziet in het hoofdinkomen van het bedrijf, waarbij de agrarische functie van het bedrijf ondergeschikt wordt of zelfs geheel wordt beëindigd. Voorbeelden hiervan zijn de exploitatie van een golfbaan of een boerderij waarbij het kamperen bij de boer is uitgegroeid tot een volwaardige camping. Is dat het

geval, dan kan niet meer van een nevenfunctie gesproken worden, maar van een vervolgfunctie.

Ondergeschiktheid kan op verschillende manieren tot uitdrukking komen, zoals:

- ondergeschikt qua inkomsten:  
de activiteit maakt een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uit van de totale inkomsten van het bedrijf; met inkomsten worden de opbrengsten van de activiteiten bedoeld, voordat de kosten zijn afgetrokken;
- ondergeschikt qua oppervlakte:  
de activiteit beslaat een beperkte oppervlakte (van het bouwvlak of het boerenland) van het agrarisch bedrijf; deze ondergeschiktheid kan algemeen geldend zijn voor alle nevenfuncties, maar kan ook per nevenfunctie verschillen; zo is voor een aan-huis-gebonden beroep minder ruimte nodig dan voor een hoveniersbedrijf of dierenpension;
- ondergeschikt qua tijdsbesteding:  
de agrariër besteedt minder dan de helft van zijn arbeidstijd aan de nevenactiviteit.

### *3. Verbondenheid aan agrarisch perceel*

De nevenfunctie dient plaats te vinden aansluitend aan het boeren erf.

De volgende activiteiten worden niet gezien als nevenfunctie in de landbouw en vallen derhalve niet onder de noemer "verbrede landbouw":

- hobbymatige activiteiten (leveren geen inkomsten);
- een agrarische specialisatie in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten: het betreft hier de productie van landbouwproducten en dus een agrarische hoofdactiviteit; de verkoop van deze producten aan huis kan echter wel weer als nevenfunctie worden gezien, mits deze qua omvang ondergeschikt is;
- inkomsten uit activiteiten die niet verbonden zijn aan het boeren erf/boerenland (deeltijdbanen buiten de deur, zoals vrachtwagenchauffeur, onderwijzer en dergelijke); dergelijke activiteiten hebben geen relatie met het boerenland/boeren erf.

### *Oriëntatie op verbrede landbouw*

De keuze om nevenfuncties in het agrarisch bedrijf te integreren wordt individueel door de agrariër bepaald waarbij de volgende factoren een rol spelen:

- noodzaak (extra inkomsten genereren);
- markt (welke mogelijkheden dienen zich aan);
- ondernemerschap (kennis en vaardigheden om nieuwe activiteiten te ontwikkelen).

Daarnaast is het volgende van belang:

- om te voorkomen dat er teveel aanbod en dus concurrentie ontstaat, is een marktoriëntatie vooraf noodzakelijk;
- er dient rekening te worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving die betrekking heeft op de betreffende nevenfunctie en zijn omgeving (bijvoorbeeld Arbo-wetgeving, maar ook de Wet geurhinder en veehouderij voor de omliggende agrarische bedrijven);
- voor een aantal nevenfuncties zijn overheidssubsidies beschikbaar (Subsidieregeling agrarisch Natuurbeheer, Investeringsregeling Landelijk gebied).

**De vigerende regeling**

In het vigerende bestemmingsplan is geen regeling voor agrarische nevenfuncties opgenomen. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat dit voor het nieuwe bestemmingsplan wel gewenst (agrarisch plus).

**Overwegingen en keuzes**

Gegeven de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied en de betekenis van de agrarische bedrijven voor de instandhouding van die kwaliteiten, is het van belang bij het toekennen van ruimte voor verbreding met de volgende overwegingen rekening te houden:

- ongewenste neveneffecten van nevenactiviteiten zoals extra verkeerhinder en beperkingen voor de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven dienen voorkomen te worden;
- niet aan het landelijk gebied gebonden bedrijfsactiviteiten horen niet in het landelijk gebied thuis, maar op bedrijventerreinen;
- kleinschalige agrarische verwante en recreatieve nevenactiviteiten zijn goed inpasbaar in de agrarische bedrijfsvoering;
- agrarisch natuur- en landschapsbeheer is goed inpasbaar in de agrarische bedrijfsvoering;
- met aanwezige cultuurhistorische waarden dient rekening te worden gehouden;
- windenergie is in het landelijk gebied geen passende nevenfunctie.

Op basis van de bovenstaande overwegingen is er voor gekozen om:

- aan agrarische bedrijven in het tuindersgebied van Heemskerk in beperkte mate mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten;
- daarbij rekening te houden met de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied.

Bij het toelaten van nieuwe nevenfuncties dient daarbij het accent te liggen op:

- kleinschalige activiteiten die een directe relatie hebben met de agrarische bedrijfsvoering;
- kleinschalige activiteiten die gebruikmaken van reeds aanwezige bedrijfsgebouwen;
- activiteiten met een beperkte verkeersaantrekkende werking;
- activiteiten die bijdragen aan het versterken van de recreatieve structuur van het landelijk gebied.

**3. Nieuwe economische dragers****Opgave**

Het aantal agrarische bedrijven in het landelijk gebied zal naar verwachting nog fors afnemen. Nu de toekomst in de agrarische sector onzeker is en het opleidingsniveau van agrarische jongeren zodanig is dat zij hun eigen loopbaan kunnen kiezen, wordt de ambitie van agrarische jongeren om het ouderlijk bedrijf over te nemen steeds minder. Het opheffen van agrarische bedrijven biedt voor de "blijvers" het noodzakelijke perspectief op schaalvergroting wanneer de vrijkomende gronden kunnen worden overgenomen. Voor het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen (VAB's) is specifiek gemeentelijk beleid noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en sturing te kunnen geven aan gewenste ontwikkelingen

**De vigerende regeling**

Het huidige bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbepalingen die nieuwe economische dragers mogelijk maken, anders dan het omzetten van de bestemming naar wonen.

### Overwegingen en keuzes

Ten aanzien van het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen is het volgende van belang. Vrijkomende bedrijfscomplexen in het landelijk gebied zijn veelal gewilde objecten voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De locaties en bebouwing zijn aantrekkelijk omdat:

- het goedkope vestigingslocatie zijn (vergeleken met bedrijventerreinen);
- ze gesitueerd zijn in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- er meer ruimte is ("vrijheid") en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

De landbouwsector heeft een voorkeur voor hergebruik door aan de landbouw verwante bedrijfsfuncties of andere kleinschalige bedrijfsfuncties boven hergebruik als woning. De ervaring leert namelijk dat andere ondernemers meer begrip hebben voor (tijdelijke) overlast die de agrarische bedrijfsvoering met zich mee kan brengen, dan burgers die in het buitengebied gaan wonen omdat zij graag rustig en landelijk willen wonen. Ook worden dan de bedrijfsgebouwen nog doelmatig gebruikt. Bijkomend voordeel van een actieve beroepsbevolking in het landelijk gebied is bovendien dat het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in de kleine kernen beter gewaarborgd wordt dan met een "burger" invasie. Daarnaast is het van belang alleen functies toe te laten die geen nadelige gevolgen hebben voor de omringende agrarische bedrijven. Hierbij kan enerzijds gedacht worden aan extra verkeer en lawaai en andere milieubelasting waar de agrarische bedrijven hinder van ondervinden. Anderzijds kan met name het wonen leiden tot strengere milieueisen waar de agrarische bedrijven aan moeten voldoen. Dit kan leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering of van aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden. Dit dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Van belang hierbij is dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van stank en geluid gemeenten de mogelijkheid biedt om gebiedsgericht beleid op te stellen. Wanneer adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van extra verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen. Het Rijk en de provincie voeren om die reden een terughoudend beleid ten aanzien van functies die niet thuishoren in de gebieden buiten de bebouwingscontouren. Op basis van bovenstaande achtergronden en overwegingen, is voor het toelaten van vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen gekozen voor een terughoudend beleid waarbij het accent ligt op:

- het wonen, al dan niet in combinatie met beroep-aan-huis en kleinschalige ambachtelijke activiteiten;
- zorgboerderijen en vergelijkbare sociale functies waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten ondergeschikt zijn;

### 4. Landelijk wonen

Omdat veel agrarische bedrijven worden opgeheven, komen steeds meer voormalige agrarische bedrijfscomplexen in handen van burgers (burgerwoningen). Deze burgers willen bijvoorbeeld in het landelijk gebied wonen vanwege de rust en de ruimte, maar ook vanwege de mogelijkheden die een voormalige agrarische bouwperceel biedt bijvoorbeeld voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en hobbymatige activiteiten.

### Opgave

In ons land is het hobbymatig houden van paarden in het landelijk gebied sterk in ontwikkeling. Deze ontwikkeling is ook waarneembaar in het plangebied Heemskerkerduin en Noorddorp. Bestaande agrarische bedrijven spelen hier op in en schakelen om naar de paardenhouderij, die zich in vele vormen manifesteert (maneges, pensionstalling, paardenfokkerijen) Op (voormalige) agrarische bouwpercelen verschijnen in samenhang hiermee binnenrijbanen, paardenbakken en alle bijbehorende

voorzieningen (lichtmasten en terreinafscheidingen). Maar ook bewoners van reguliere burgerwoningen gaan over tot de aanleg van paardenbakken met bijbehorende voorzieningen. De praktijk leert dat dit grote ruimtelijk effecten kan hebben op de omgeving. Met het oog hierop is regulering en beleid gewenst, ook op gemeentelijk niveau.

Een belangrijk knelpunt in het plangebied is het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen door burgers. In enkele gevallen doet zich de complicerende factor voor dat binnen een bouwperceel twee woningen aanwezig zijn, waarbij de ene woning agrarisch wordt gebruikt en de oorspronkelijk tweede bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt. In dergelijke situaties is het omzetten van de bestemming om milieutechnische redenen niet gewenst. Het aangrenzende bedrijf zou door het omzetten van de bestemming milieuvergunningplichtig kunnen worden, omdat de afstand ten opzichte van de woning te klein wordt. Ook kan het voorkomen dat bijvoorbeeld niet aan geluidsnormen wordt voldaan. Daar waar zich knelpunten kunnen voordoen (de woning is op minder dan 10 meter van een kas/bedrijfsgebouwen gelegen) is de keuze gemaakt om de betreffende woning niet te bestemmen. In bijlage 2 behorende bij de toelichting is een lijst opgenomen van a) bedrijfswoningen die momenteel in gebruik zijn als burgerwoning en b) bouwpercelen waarin zich twee woningen bevinden.

Naast bedrijfswoningen die onrechtmatig bewoond worden, bevinden er zich in het plangebied ook schuren en andere opstallen die bewoond worden. In bijlage 2 is een lijst opgenomen.

#### **De vigerende regeling**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is met mogelijk na vrijstelling een beroep aan huis of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Voorts is in de plantoelichting bepaald dat het hobbymatig houden van paarden (maximaal 2) is toegestaan, met een beweidingsoppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

#### **Overwegingen en keuzes**

Wonen in het landelijk gebied en met name in vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen biedt kansen voor behoud van aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing, het uitoefenen van een beroep-aan-huis, voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor hobbymatige activiteiten zoals het houden van paarden. Deze activiteiten zijn in algemene zin ruimtelijk inpasbaar als er regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik van gebouwen en gronden en aan de ruimtelijke uitstraling hiervan. In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van "buitenrijbanen" of "paardenbakken". Hieronder worden niet-overdekte rijbanen verstaan met een bodem van zand, hout of boomschors, of een ander materiaal om de ondergrond te verstevigen. Paardenbakken kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, niet alleen door het aanbrengen van bovengenoemd materiaal, maar ook door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen paardenbakken (stof)hinder veroorzaken. Paardenbakken voor hobbymatig gebruik zijn wel inpasbaar binnen bouwvlakken of in directe aansluiting daarop wanneer sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en lichthinder wordt voorkomen. De gemeenteraad heeft besloten voor wat betreft de planologisch toelaatbaar van paardenbakken aan te sluiten bij het paardenbakkenbeleid van de gemeente Epe.

Hierin zijn samengevat de volgende regels opgenomen:

1. per woning is ten hoogste 1 paardenbak is toegestaan;
2. het oppervlak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen voorzover het bijbehorende perceel tenminste 0,5 ha bedraagt;
3. het oppervlak ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> mag bedragen voorzover het bijbehorende perceel tenminste 1 ha bedraagt;

4. lichtmasten mogen worden opgericht, mits de afstand tot het Natura 2000 gebied 500 meter of meer bedraagt;
5. het aantal lichtmasten ten hoogste 4 bedraagt bij een paardenbak van 800 m<sup>2</sup> en 6 bij een paardenbak van 1.200 m<sup>2</sup>;
6. de hoogte van de lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
7. de afstand van paardenbakken tot een woning van derden tenminste 25 m dient te bedragen;
8. de omheining bij paardenbakken ten hoogste 1,80 m mag bedragen.

In bijlage 2 behorende bij de toelichting is een lijst opgenomen met paardenbakken die momenteel in het gebied aanwezig zijn.

### 5.3 Niet-agrarische functies

#### Opgave

In het landelijk gebied zijn van oudsher niet-agrarische bedrijven gevestigd die geen enkele binding hebben met het landelijk gebied en ook thuishoren op bedrijventerreinen. Vaak liggen deze bedrijven in de directe nabijheid van woningen en is de ontsluiting matig tot slecht. Uitbreiding van deze bedrijven is ongewenst en het beleid is erop gericht om verplaatsing naar meer passende locaties mogelijk te maken. Nieuwe niet-agrarische bedrijven dienen zoveel mogelijk uit het landelijk gebied geweerd te worden.

Bijzondere aandacht vraagt de opslag van caravans en strandhuisjes in het gebied. In het gebied zijn diverse stallingen aanwezig waar stallingsmogelijkheden worden gebonden met een capaciteit variërend van enkele tientallen tot honderden caravans en strandhuisjes.

#### Vigerende regeling

In dit geldende bestemmingsplan zijn 3 bestaande caravanstallingen<sup>5</sup> positief bestemd. Voor 10 andere, feitelijk aanwezige, stallingen is een andere - agrarische - bestemming opgenomen, maar is wel de bevoegdheid opgenomen om met vrijstelling alsnog caravanstalling mogelijk te maken.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is ten aanzien van caravanstallingen gesteld dat deze in het algemeen niet thuishoren binnen het plangebied, omdat het niet past binnen de gemeentelijke en provinciale visie voor dit agrarische gebied (zie blz. 13). Omdat echter binnen het plangebied wel behoefte bestaat aan deze opslag, is ervoor gekozen dit toe te laten "in de vorm van enkele specifiek aangeduide caravanopslagbedrijven. Daarnaast kan caravanopslag, maar ook opslag van strandhuisjes, plaats vinden binnen enkele agrarische bedrijven, *die dit als nevenactiviteit mogen uitoefenen*. Deze agrarische bedrijven zijn van een speciale aanduiding voorzien op de plankaarten."

In de artikelsgewijze toelichting (zie blz. 69) wordt eveneens ingegaan op het feit dat 3 bedrijven positief bestemd worden, maar wordt nauwelijks ingegaan op een (eventueel) onderscheid tussen deze 3 en de overige 11. Uitsluitend ten aanzien van de locatie Luttk Cie 34 wordt gemotiveerd aangegeven dat deze positief bestemd is voor caravanopslag, ter compensatie van het opheffen van het (intensieve) varkensbedrijf als gevolg van een Kroonuitspraak.

---

<sup>5</sup> als in dit stuk gesproken wordt over caravanstallingen, wordt daarmee tevens bedoeld de stalling van strandhuisjes.



Naast de bestemde caravanstallingen, de stallingen die met vrijstelling zijn toegestaan, is er nog een derde categorie, te weten stallingen die in de planperiode zijn ontstaan. In de onderstaande tabel zijn de geïnventariseerde stallingen weergegeven.

Adres	Naam	Opp 1998	Opp 2009	Aantal '98	Aantal '09
<b>1. Bestemd 1998</b>					
Voorweg 51	Bakker	8329	±6500	300	111
Rijksstraatweg 140	Sap	15000	±8000	500	700
Luttik Cie 34	Koper	770	440	50	33
<b>2. Met vrijstelling 1998 (*)</b>					
Luttik Cie 47	Groot	2500	5000	75	90
Rijksstraatweg 199	Visser	3295	?	25	?
Voorweg 30	Fijen	3200	2300	150	42
Noorddorperweg 31	de Munck	2200	2000	150	240
Oosterweg 27		geen	1000	geen	40
Noorddorperweg 14	Sinnige	750	1000	50	50
Voorweg 10	de Ruyter	190	15	5	1
Voorweg 13	v. Beek	1000	1400	50	100
Wentweg 14	v. Lith	100	30	5	2
Luttik Cie 19/21	v. Duivenvoorde				
<b>3. Nieuwe caravanstallingen (periode 1998-2009)</b>					
Strengweg 22	Timmer	1250	20	50	1
Luttik Cie 23		geen	1000	geen	16
Voorweg 23		geen	±700	geen	50
Luttik Cie 27		geen	25	geen	2
Luttik Cie 29A		geen	1000	geen	38
Hondsbosseweg		geen	240	geen	7
Noorddorperweg 33		geen	300	geen	20

### Overwegingen en keuze

De hoofddoelstelling die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is dat de agrarische functie van het gebied behouden blijft. Het gebied is primair een tuindersgebied, waarin niet agrarische functies, waaronder wonen, te gast zijn. Functies die hieraan afbreuk doen behoren in beginsel te worden geweerd. Hiervoor is vastgesteld dat de agrarische functie in het gebied onder druk staat en het daarom wenselijk is om agrarische verbreding toe te staan en bij bedrijfsleiding niet-agrarische vervolgfuncties. Een vraag die in dat kader beantwoord moet worden is of opslag van caravans als gewenste neventak/vervolgfunctie kan worden aangemerkt. Het gemeentebestuur concludeert dat dit niet het geval is. Een belangrijke overweging die in dat kader een rol speelt is dat caravanstallingen in de regel een groot ruimtebeslag hebben. De agrarische bestemming komt hiermee onevenredig onder druk te staan, anders dan bij kleinschalige neventakken en vervolgfuncties. Daarnaast leidt stalling van caravans tot verrommeling van het landschap. Veel caravanstallingen zijn direct zichtbaar vanaf de weg. De caravans worden niet in bedrijfsgebouwen opgeslagen, maar gewoon in de open lucht.

### Keuze

Het gemeentebestuur sluit niet de ogen voor de realiteit in het gebied. Weliswaar horen caravanstallingen niet thuis in het plangebied, aan de andere kant is er wel een vraag naar dergelijke voorzieningen. In de Nota caravanstallingen (8 december 1997) is een vraag berekend van circa 1.600 caravanplaatsen in het gebied. Het ruimtebeslag van de stallingen wordt ingeschat op 3,5 a 4 hectare. In overleg met de provincie is destijds gezocht naar een centrale locatie in het gebied. Deze was destijds niet aanwezig en daarom is besloten een drietal verspreid liggende stallingen, die op dat moment al gebruik waren, positief te bestemmen. Daarnaast is besloten 11 andere bestaande stallingen te gedogen voor een periode van vijf jaren. Gedurende deze 5 jaren zou samen met PWN gezocht worden naar een centrale locatie in het gebied, waar de capaciteit van

deze 11 locaties ondergebracht zou kunnen worden. De destijds gemaakte keuzes zijn ten dele uitgevoerd. In het bestemmingsplan zijn 3 locaties positief bestemd en 11 locaties zijn mogelijk gemaakt via een vrijstelling. Het betrof hier echter geen tijdelijke vrijstelling, maar een vrijstelling voor permanent gebruik.

Juist de vertaling van de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan heeft geleid tot veel onduidelijkheid. Achteraf gezien was het beter geweest indien de 11 caravanstallingen niet via een vrijstelling, maar via een persoonsgebonden onderheffing zouden worden gedoogd. Dit zou goed te verdedigen zijn geweest tegen de achtergrond dat gezocht werd naar een centrale locaties. Deze centrale locatie is tot op heden echter niet gevonden. Gelet hierop, daarbij recht doende aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan en ontstane verwachtingen bij houders van een caravanstalling, heeft het gemeentebestuur besloten:

1. de drie bestemde caravanstallingen wederom te bestemmen;
2. de caravanstallingen die in 1998 met vrijstelling mogelijk werden gemaakt en die thans nog in gebruik zijn positief te bestemmen;
3. de in de planperiode ontstane caravanstallingen niet te bestemmen.

## 5.4 Recreatie

### Opgave

Met het intrekken van de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) per 1 januari 2008 is het bestemmingsplan het aangewezen instrument geworden om ruimtelijk relevante regels voor kampeer- en recreatieterreinen vast te leggen. Dit betekent dat de gemeente zelf beleid dient te bepalen en aan dient te geven welke instrumenten worden ingezet om dat beleid te realiseren. Onderwerpen die daarbij aan de orde dienen te komen zijn:

- de regeling voor verblijfsrecreatieve terreinen;
- het kleinschalig kamperen;
- het kamperen buiten kampeerterreinen.

In het plangebied zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder een recreatiepark aan de Hondsbosseweg, een camping, groepkampeertrein, een volkstuintencomplex en een kampeerboerderij in de duinzone en een manege.

### De vigerende regeling

De hiervoor genoemde recreatieve functies zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt geen kleinschalige recreatieve activiteiten als kamperen bij de boer en bed & breakfast mogelijk. In 1998 is hier destijds bewust voor gekozen. Deze activiteiten zouden beperkingen aan de agrarische functie kunnen opleggen. Naast bestemde recreatieve functies bevinden zich in het plangebied ook enkele illegale zomerhuisjes. Het betreft een groepje recreatieverblijven in de oksel van het Wijk aan Duinpad en de Oudendijk. Deze opstallen waren reeds in 1998 aanwezig.

### Overwegingen en keuze

In het gebied bestaat een grote behoefte aan verbreding van de gebruiksmogelijkheden. In diverse brieven van agrariërs en bewoners, maar ook van de Kamer van Koophandel wordt gepleit voor het toestaan van kleinschalige recreatieve activiteiten bij agrariërs (als nevenactiviteit). De gemeenteraad heeft hier feitelijk toe besloten, door in te stemmen met agrarisch plus activiteiten in het gebied (uitgangspunt 10). Dit uitgangspunt is recent nog bevestigd met de vaststelling van de recreatienota "Tussen vloedlijn en vuurlinie". Hierin zijn beleidsregels opgenomen voor onder meer kleinschalig kamperen bij de boer tot maximaal 30 plaatsen. In de nota is geen plafond gesteld aan het aantal locaties voor kleinschalig kamperen. Nu meer ruimte wordt gebonden aan toeristisch-recreatieve voorzieningen moet ook overwogen worden of kleinschalige illegale verblijfsaccommodaties gelegaliseerd kunnen worden (locatie Oudendijk/Wijk aan Duinpad). Het gemeentebestuur is van oordeel dat dit niet wenselijk is. De voornaamste

reden hiervoor is dat de opstallen niet voldoen aan de in recreatienota geformuleerde doelen. Daarnaast kan legalisatie leiden tot verder gaande verstening van het gebied en beperking van de agrarische gebruiksmogelijkheden.

## 5.5 Water

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, in de zin dat gebruik wordt gemaakt van niet benutte bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan weer worden opgenomen, dan mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Wel zullen in de twee KRW-waterlichamen verbeteringsmaatregel plaatsvinden. Concreet worden in deze wateren de oevers natuurvriendelijk ingericht. Tevens zal op het kruispunt van deze wateren, waar een gemaal is gesitueerd, een vispassage worden gerealiseerd ten behoeve van de migratie. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient het in voorbereiding zijnde gemeentelijk waterplan in beschouwing te worden genomen, als zijnde vigerend gemeentelijk waterbeleid. Bij ontwikkelingen in de polder Hoef en Haag zal de mogelijkheid voor extra waterberging aangegrepen moeten worden.

### Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het waterschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het dempen en de aanleg van nieuwe watergangen, het werken in of nabij waterkeringen etc. In de Keur is ook geregeld dat "beschermingszones" voor watergangen in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor hoofdwatergangen geldt een beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de watergang. Voor overige watergangen geldt een beschermingszone van 1 m aan weerszijden.

## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

In hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan weergegeven en heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien het toestaan van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Belangrijk uitgangspunt is dat het beleid uit het vigerende bestemmingsplan grotendeels wordt gehandhaafd. In hoofdstuk 5 is toegelicht dat het plan op onderdelen niet aansluit bij de huidige praktijk. Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuw beleid om sturing te kunnen en om ongewenste situaties te kunnen voorkomen. Voor dit bestemmingsplan zijn voor wat betreft de agrarische sector, het landelijk wonen, de niet-agrarische bedrijvigheid en de recreatieve sector nieuwe uitgangspunten geformuleerd. Voor de overige functies blijven de bestaande planuitgangspunten (zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) van toepassing.

### 6.2 Opzet van de regeling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Gekozen is voor een min of meer globale opzet van het plan. Bovendien zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen om de gewenste ontwikkelingen in het plan mogelijk te maken.

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 1 komen de Inleidende bepalingen aan bod. Het betreft hier de Begripsbepalingen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2).

In hoofdstuk 2 Bestemmingen zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 25). Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. ontheffing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels. Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 26 tot en met 33). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

## 6.3 Bestemmingen

### Agrarisch

In dit bestemmingsplan heeft het merendeel van het plangebied deze bestemming gekregen. Deze bestemming is toegekend vanwege de overwegend agrarische functie van het gebied. Ook in het streekplan Noord-Holland Zuid is dit gebied aangeduid als 'agrarisch, met als nadere aanduiding glastuinbouw'. Naast de agrarische functie laat deze bestemming ook nutsvoorzieningen, ondergeschikt recreatief medegebruik, kleinschalig kamperen, infrastructurele en waterhuishoudkundige voorzieningen en paardenstalling toe. Het bebouwen van de gronden is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van kassen. Kassen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij niet meer dan 90% van de bij het bedrijf behorende gronden mag worden bebouwd. Naast tuinbouwbedrijven bevinden zich in het plangebied ook enkele agrarisch gerelateerde bedrijven, waaronder bedrijven voor opslag van agrarische producten. Deze bedrijven zijn op de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding (be- en verwerking van ambachtelijke producten).

### Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid, anders dan agrarische bedrijvigheid ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. De verschillende bedrijvsvormen zijn in één bedrijfsbestemming geregeld waarbij in de regels met functieaanduidingen specifieke bedrijvsvormen zijn aangegeven. Hiervoor is gekozen om rechtszekerheid te bieden aan bewoners in het gebied. Bij bedrijfsbeëindiging mogen alleen vergelijkbare bedrijven terug komen. Hiermee wordt eventuele extra hinder in de toekomst voorkomen. In bijlage 2 is een lijst opgenomen van in het gebied gevestigde bedrijven.

### Cultuur en Ontspanning

In het gebied is een vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw in gebruik genomen door een kunstenaar. Aan het betreffende perceel is de bestemming Cultuur en Ontspanning toegekend. Deze gronden en de hierop aanwezige bebouwing mogen worden gebruikt als atelier.

### Detailhandel

In het gebied komen een aantal niet-agrarische bedrijven voor, waar ook producten worden verkocht. Het betreft onder meer het tuincentrum op de hoek Strengweg - Luttik Cie (Van der Kolk). Aan deze gronden is de bestemming detailhandel, met de nadere aanduiding tuincentrum toegekend. Hiermee wordt beoogd uitsluitend deze vorm van detailhandel toe te staan.

### Horeca

Deze bestemming is toegekend aan de binnen de gemeente aanwezige horecabedrijven. Het betreft hier een kleinschalige horecavoorziening aan de Rijksstraatweg 122a. Er is tevens een bedrijfswoning toegestaan.

### Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan buurthuis d'Evelaar op hoek Oude Dijk - Luttik Cie.

### Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die in het streekplan zijn aangeduid als Habitatrictlijngebied en/of ecologische hoofdstructuur. Binnen deze bestemming wordt toegestaan: het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en recreatief en educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen en doeleinden van openbaar nut. Het bebouwen van de gronden met nieuwe bouwwerken is niet toegestaan, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het waterleidingbedrijf (PWN). Ter bescherming van de gronden en hun waarden is een aanlegvergunningstelsel.

**Recreatie-Dagrecreatie en Recreatie-Verblijfsrecreatie**

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben. Ook de aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming. Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van het terrein gehandhaafd. In de bebouwingsregeling is aangegeven in hoeverre de gronden mogen worden gebouwd.

**Sport**

Deze bestemming is toegekend aan Sportpark De Vlotter. Op de verbeelding is de bestaande bebouwing voorzien van een bouwvlak en een hoogteaanduiding.

**Verkeer**

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige hoofdwegen. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming.

**Water**

De hoofdwatgangen van de legger (register waarin de profielen, onderhoudsverplichtingen en onderhoudsplichtigen staan) hebben binnen dit plan de bestemming 'water'. Er is voor gekozen om alleen aan grote watgangen de bestemming 'water' toe te kennen omdat deze qua schaal groter zijn dan de overige watgangen. De overige watgangen vallen binnen eerder genoemde bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor waterberging, infiltratie, waterhuishouding, waterlopen, groen en taluds en verhardingen toegestaan. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd.

**Wonen**

Deze bestemming betreft de burgerwoningen, niet zijnde bedrijfswoningen, binnen het plangebied. Soms zijn dit voormalige agrarische bedrijfswoningen, soms zijn dit reeds aanwezige burgerwoningen. In de regeling is aangegeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Conform uitgangspunt 4 van de raad zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend aan burgerwoningen. Voormalige bedrijfswoningen zijn voorzien van een bouwvlak en bestaande bouwvlakken zijn verruimd, zodat verschuiven van de woning mogelijk is. Het bouwvlak mag voor 60% worden bebouwd. Daarnaast zijn de paraplivoorschriften, zoals die voor heel Heemskerk gelden, in de regels verwerkt.

**Leidingen**

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport) leidingen. De (hoofdtransport) leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Er geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een aanlegvergunning is vereist.

**Waarde – archeologie**

Het plan borduurt voort op de archeologische waarden zoals aangegeven op de Archeologische Waarden –en beleidskaart van de gemeente Heemskerk. In het plangebied bevinden zich gebieden met een hoge en een middelhoge verwachtingswaarde. Er worden drie zones onderscheiden. Hiervoor is gekozen, omdat per zone (verschillende) voorwaarden zijn gesteld op welke wijze archeologie bij ontwikkelingen moet worden betrokken. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande overwegend agrarische gebruik opnieuw bestemd. In de afgelopen 10 jaar is op beperkte schaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kassen te realiseren. Op papier bevat het bestemmingsplan derhalve een aanzienlijke bouwmogelijkheid. Indien individuele ondernemers/tuinders hiervan gebruik willen maken geldt in alle gevallen dat zij verantwoordelijk zijn voor de economische uitvoerbaarheid. De gemeente zal geen werken of werkzaamheden uitvoeren die financiële gevolgen hebben. Naast het conserveren van bestaand gebruik biedt het bestemmingsplan op beperkte schaal ontwikkelingsmogelijkheden. Volwaardige agrarische bedrijven wordt de mogelijkheid geboden op beperkte schaal nevenactiviteiten uit te oefenen. Ook hiervoor geldt dat de economische uitvoerbaarheid van eventuele bouwplannen een verantwoordelijk is van individuele ondernemers.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende aangetoond. Gelet op het conserverende karakter van het plan is het niet zinvol een exploitatieplan op te stellen. Dit is slechts aan de orde indien de gemeente kosten maakt. Hiervan is geen sprake nu het een periodieke actualisatie van het bestemmingsplan betreft.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) is het concept ontwerpbestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp 2009 voorgelegd aan de hieronder genoemde instanties. In totaal hebben 9 instanties een reactie gegeven. Deze zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarbij is tevens aangegeven of het plan zal worden aangepast.

- Kamer van Koophandel Amsterdam;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Gemeente Castricum;
- PWN Waterleidingsbedrijf Noord-Holland;
- Nuon Infra Regio Noord-Holland;
- Gemeente Beverwijk;
- VROM-inspectie Regio Noordwest;
- LTO Noord Haarlem;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten;
- Agrarisch Beraad;
- Provincie Noord-Holland;
- Milieudienst IJmond Noord;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- MKB Noord-Holland;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- VRK/Brandweer Kennemerland;
- Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

Nr.	NAW-gegevens	Samenvatting	Beantwoording
1	Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Postbus 205, 2000 AE Haarlem, ontvangen op 8 juli 2009, kenmerk 2009/65318	Ingestemd wordt met de wijze waarop aandacht is besteed aan het thema cultuurhistorie en archeologie (toelichting en regels).	De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
2.	N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, ontvangen op 3 juli 2009, kenmerk 2009/65236	<p>1. Verzocht wordt de ligging van de hoofd aardgastransportleiding (nummer A-620, 24 inch , 66,2 bar) en de medebestemmingsstrook te controleren. Aan weerszijden van het hart van de leiding moet een strook van 5 meter breed worden gereserveerd (bij voorkeur via een dubbelbestemming).</p> <p>2. Verzocht wordt de tekst in paragraaf 3.2.2 aan te passen in de zin dat de leiding een diameter heeft van 24 inch en een druk van 66,2 bar.</p> <p>3. Gewezen wordt op de ontwikkeling van nieuw beleid met betrekking tot aardgastransportleidingen. Medio 2010 zal de circulaire 1984 worden vervangen door de AMvB buisleidingen. Vooruitlopend op het nieuwe beleid heeft de Gasunie het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) van de leiding berekend. Gebleken is dat het PR 0 meter bedraagt. De 1% en de 100% letaliteitsgrens (GR) bedragen respectievelijk 310 en 140 meter. Verzocht wordt ondanks het conserverende karakter van het plan aandacht te besteden aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid (in hoofdstuk 4.6).</p> <p>4. Het aanlegvergunningstel dat gekoppeld is aan de leidingenstrook beschermt de belangen van de gasleiding nog onvoldoende. Voorgesteld wordt het vereiste van een aanlegvergunning niet te koppelen aan de diepte van de werkzaamheden. Voor alle (graaf)werkzaamheden, ongeacht de diepte daarvan, dient een aanlegvergunning verplicht te worden gesteld.</p>	<p>1. De exacte ligging van de leiding is opgevraagd. De verbeelding zal overeenkomstig de gegevens van de Gasunie worden aangepast. De dubbelbestemming zal waar nodig worden aangepast tot een breedte van 10 meter, ofwel 5 meter aan weerszijden van de leiding.</p> <p>2. De aangereikte informatie zal worden verwerkt.</p> <p>3. In de toelichting zal aandacht worden besteed aan het nieuwe beleid. Tevens zal de aangereikte informatie worden verwerkt. Er zal echter geen groepsrisicoberekening worden uitgevoerd. De motivering hiervoor is dat dit a) op grond van het vigerende beleid niet verplicht is en b) de personendichtheid als gevolg van het plan niet toeneemt. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>4. De gedachte achter de nu opgenomen regeling is dat de leiding hiermee voldoende beschermd zou worden. Uit de reactie blijkt dat dit toch niet het geval is. Gelet hierop zal de regeling conform het verzoek worden aangepast. De koppeling met diepte zal worden verwijderd.</p>
3.	PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, 1991 AS Velsbroek, ontvangen op 8 juli 2009, kenmerk 2009/65313	<p>PWN Drinkwatervoorziening</p> <p>1. In openbare grond dient voldoende ruimte te zijn voor het ondergrondse verkeer (kabels en leidingen nutsbedrijven). In dat kader wordt verzocht met elkaar in overleg te treden (voordat het bestemmingsplan van kracht wordt).</p>	<p>1. Binnen de ter beschikking staande mogelijkheden is rekening gehouden met het verzoek. De afstand van kassen tot de weg dient ten minste 10 meter te bedragen. Woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, dat geënt is op de bestaande woning. Kortom, de</p>



		<p>2. Met uitzondering van twee waterleidingen zijn alle leidingen benoemd. Verzocht wordt deze leidingen op te nemen (Korendijk en Kerkweg).</p> <p>3. Over waterberging in het plangebied is niets bekend. Verzocht wordt dit slechts mogelijk te maken nadat bekend is wat de gevolgen hiervan zijn voor de leidingen van PWN.</p> <p>4. De in het plan gelegen gronden mogen geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.</p> <p><b>PWN Natuur &amp; Recreatie</b></p> <p>5. Verzocht wordt de bestemming Natuur toe te kennen aan het gedeelte van de driehoek van Boreel dat in eigendom is bij PWN. Dit gedeelte maakt onderdeel uit van de EHS en het Noordhollands Duinreservaat, dat is aangewezen als Natura 2000 gebied.</p> <p>6. Verzocht wordt in de watertoets/waterparagraaf aandacht aan de volgende aspecten te verlenen: a) in het plangebied wordt geen water gewonnen. Dit is uitsluitend in de duinen het geval; b) realisatie van waterberging in het plangebied is niet reëel, mede omdat de Duinzoombeek niet is aangelegd. Het Hoogheemraadschap zal hier uitsluitend over moeten geven.</p> <p>7. Ingestemd wordt met het beleid voor paardenbakken, in het bijzonder de maatregel inhoudende dat binnen een zone van 500 meter vanaf het Natura 2000 gebied geen lichtmasten worden opgericht. De wens is om dit beleid te verbreden, in de zin dat ook beperkende maatregelen gelden voor kassen. Een tweede alternatief is om een bufferzone vast te stellen, waarbinnen geen kassen mogen worden gebouwd.</p>	<p>bestaande situatie is vastgelegd. Hiermee is naar het inzicht van de gemeente voldoende rekening gehouden met de belangen van de leidingbeheerders.</p> <p>2. De aangereikte informatie wordt in de toelichting verwerkt.</p> <p>3. Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor een waterberging in het plangebied. Dit zal in de toelichting worden opgenomen.</p> <p>4. Uit een door de milieudienst IJmond verstrekte bodemkwaliteitskaart blijkt dat het gebied als schoon aangemerkt is.</p> <p>5. Aan de betreffende gronden zal een natuurbestemming worden toegekend. Motivering hiervoor is dat a) de gronden in eigendom zijn van PWN en b) gelegen zijn binnen het Natura 2000 gebied. De bestemming Natuur sluit het beste aan op deze status.</p> <p>6a/b De toelichting wordt conform de aangereikte informatie aangepast.</p> <p>7. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, met als primaire doelstelling het bieden van een actueel planologisch-juridisch kader voor de glastuinbouw in het gebied. Daarbij is er tevens voor gekozen om op beperkte schaal verbreding van de agrarische functie toe te staan (agrarisch plus). Bezien vanuit deze uitgangspunten is het niet wenselijk om beperkende maatregelen op te leggen aan tuinders nabij de duinrandzone, dan wel een zone aan te wijzen waar de glasbestemming wordt verwijderd. Ten aanzien van de eerste suggestie ontbreekt bovendien de</p>
--	--	--	---

		<p>8. Het is niet wenselijk, noch gebruikelijk dat een aanlegvergunning nodig is voor het vellen van houtopstanden. De houtopstanden binnen het plangebied worden beheerd door PWN.</p> <p>9. Verzocht wordt geen bebouwing mogelijk te maken in de oostelijk bocht van de Noorddorperweg. Behoud van het vrije doorzicht is hier gewenst, omdat de overgang van strandwal naar polder hier nog goed zichtbaar is.</p> <p>10. Nagegaan moet worden of de noordelijk lopende leidingstrook nog in gebruik is.</p> <p>11. Verzocht wordt de woning Klein Hemelrijk te bestemmen als bedrijfswoning.</p>	<p>juridische grondslag. Dergelijke voorwaarden (bijvoorbeeld afscherming 's nachts) kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, omdat het hier een milieubelang betreft.</p> <p>8. In het betreffende artikel is opgenomen dat voor normaal onderhoud en beheer geen vergunning vereist is. Het is niet mogelijk een uitzondering in het vergunningstelsel op te nemen voor de beheer. Het plan wordt op dit punt niet aangepast.</p> <p>9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7.</p> <p>10. Uit de overlegreactie van de Nederlandse Gasunie blijkt dat de leiding, ook het noordelijk deel, nog in gebruik is.</p> <p>11. In het vigerende bestemmingsplan is de woning niet opgenomen. Ten behoeve van het dagelijkse beheer en toezicht is het gewenst dat een beheerderswoning aanwezig is. Met het verzoek wordt dan ook ingestemd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.</p>
4.	Gemeente Castricum, Postbus 1301, 1900 BH Castricum, ontvangen op 8 juli 2009, kenmerk 2009/65515	Aangegeven wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
5.	Gemeente Beverwijk, Postbus 450, 1940 AL Beverwijk, ontvangen op 23 juni 2009, kenmerk XX	Zowel PWN als de gemeente Beverwijk zijn voorstander van de aanleg van een fietsverbinding tussen de Waterweg en het PWN-duinterrein. Verzocht wordt deze verbinding op te nemen in het bestemmingsplan. Bij het verzoek is een kaartbeeld gevoegd, waarop het gewenste tracé is aangegeven.	In oktober 2008 heeft de gemeente Heemskerk de recreatienota "Tussen Vloedlijn en Vuurlinie" vastgesteld. In de nota wordt onder meer ingezet op het stimuleren van dagrecreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Heemskerk, daaronder begrepen de aanleg van ontbrekende schakels en knelpunten in het fietspadennetwerk. Het voorgestelde tracé past in het streven om ontbrekende schakels aan te leggen. Gelet op het stadium waarin de plannen verkeren is het echter niet mogelijk het plan rechtstreeks op te nemen. Alvorens dit mogelijk is, dient eerst de haalbaarheid te worden aangetoond, daaronder begrepen een toetsing aan milieu- en natuurbeschermingswetgeving.

6.	Milieudienst IJmond, Postbus 325, 1940 AH Beverwijk, ontvangen op 15 juli 2009, kenmerk XX	<p>1. Verzocht wordt de paragraaf over externe veiligheid op een aantal punten aan te passen. Geadviseerd wordt in de toelichting aandacht te besteden aan nieuw beleid met betrekking tot buisleidingen. Op grond van het nieuwe beleid dient voor de gasleiding een groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden. Ten slotte wordt meegedeeld dat de LPG-vergunning voor het tankstation aan de Rijksstraatweg 170c op korte termijn worden ingetrokken (op verzoek van de eigenaar).</p> <p>2. Ten aanzien van de milieuzonering van wordt geadviseerd aan de sluiten bij de publicatie bedrijven en milieuzonering. Op grond hiervan geldt een richtafstand van 30 meter tussen kassen en woningen. Omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is in beginsel vanuit milieuoogpunt alleen wenselijk als aan deze afstand wordt voldaan.</p> <p>3. Bodem: akkoord met de tekst zoals opgenomen in de toelichting;</p> <p>4. in het bestemmingsplan is geen informatie met betrekking tot een eventuele MER-plicht opgenomen.</p>	<p>1. De aangereikte informatie wordt in de toelichting verwerkt. Ten aanzien van de in het gebied aanwezige gasleiding is getoetst aan het geldende beleid (circulaire 1986). In verband met het conserverende karakter van het plan wordt het niet noodzakelijk geacht vooruitlopend op nieuwe wetgeving een groepsrisicoberekening voor de gasleiding uit te voeren.</p> <p>2. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de VNG richtlijnen. Ten aanzien van het thema bedrijfswoningen/burgerwoningen wordt maatwerk geleverd, waarbij van geval tot geval wordt beoordeeld of het mogelijk is de bestemming om te zetten. Dit is niet mogelijk indien de om te zetten woning binnen een afstand van 10 meter van een kas of bedrijfsgebouw komt te liggen. Hierdoor wordt een agrarisch bedrijf vergunningplichtig en daarmee beperkt.</p> <p>Geen opmerkingen.</p> <p>4. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. In de afgelopen planperiode is slechts een beperkt aantal hectare kassen ontwikkeld. Deze verwachting geldt ook voor de komende planperiode. De drempels zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. zullen derhalve niet worden overschreden (50 hectare m.e.r.-beoordeling, 100 hectare m.e.r.-plicht).</p>
7.	Land- en tuinbouworganisatie Noord, vestiging Haarlem, Postbus 649, 2003 RP Haarlem, ontvangen op 17 juli 2009, kenmerk 2009/65472	<p><b>Algemeen</b> Ingestemd wordt met de keuze van de gemeente om het primaat bij de agrarische sector te leggen. Anderzijds maakt LTO zich zorgen, omdat, anders dan bij de voorgaande herziening van het bestemmingsplan, ruimte wordt geboden aan niet-agrarische functies.</p> <p><b>Toelichting</b> 1. LTO is van mening dat de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten onderling tegenstrijdig zijn. Behoud van het agrarische karakter enerzijds en het mogelijk maken van agrarische verbreding, het omzetten van bedrijfswoningen anderzijds is niet met elkaar te verenigen. Als gevolg van deze ontwikkelingen wordt de functie als tuindersgebied in gevaar</p>	

		<p>gebracht, terwijl de afgelopen 10 jaren juist een nieuw jonge generatie tuinders is opgestaan, die in het gebied hebben geïnvesteerd. Naast deze meer algemene opmerking, worden de volgende thema's aangesneden:</p> <p>a) Caravanstallingen: gedoogde caravanstallingen worden gelegaliseerd. Hiermee wordt illegaal gedrag beloond, terwijl de gerechtvaardigde verwachtingen van tuinders - dat handhavend zou worden opgetreden tegen niet agrarische functies - worden beschaamd. In het voorgaande bestemmingsplan is wellicht een verwachting geschapen jegens houders van caravanstallingen, maar dit is niet te vergelijken met de toezegging die aan tuinders is gedaan dat de agrarische bestemming gehandhaafd zou worden. Het verschil is dat de agrarische bestemming bindend in het bestemmingsplan is vastgelegd.</p> <p>b) Bedrijfswoningen: in de uitgangspuntennotitie (van de gemeenteraad) en de notitie bedrijfswoningen is opgenomen dat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Het is ongewenst dat er meerdere bedrijfswoningen per bedrijf worden toegelaten, omdat deze in de toekomst mogelijk als burgerwoning in gebruik worden genomen. Dit heeft een verrommeling van het gebied tot gevolg en levert grote beperkingen op voor de bedrijfsvoering van tuinders.</p>	<p>a) Caravanstallingen: vooropgesteld moet worden dat caravanstallingen in beginsel niet thuis horen in dit gebied. Anderzijds kan de gemeente zich niet aan de realiteit onttrekken. Binnen de gemeente Heemskerk is vraag naar caravanstallingen. In 1998 heeft de gemeente besloten op beperkte schaal tegemoet te komen aan deze vraag. Er zijn drie caravanstallingen rechtstreeks bestemd. Daarnaast zijn nog 11 andere locaties aangewezen waar met vrijstelling stalling van caravans is toegestaan. Op de plankaart zijn deze locaties aangeduid met een ster (*). Achtergrond van het aangebrachte onderscheid is dat de gemeente samen met ondernemers in het gebied zou zoeken naar een centrale locatie. Zodra deze gevonden was zouden de 11 tijdelijk aangewezen locaties gesloten kunnen worden. Om uiteenlopende redenen is het niet gelukt om een dergelijke locatie te vinden. De gemeente heeft gelet hierop besloten de 3 rechtstreeks bestemde locaties en de 11 locaties met een ster positief te bestemmen (voor zover nog in gebruik). Er is daarbij uitdrukkelijk voor gekozen geen planologische medewerking te verlenen aan nieuwe caravanstallingen. Met bovenstaande oplossing wordt recht gedaan aan gerechtvaardigde verwachtingen van zowel tuinders als de houders van een caravanstalling.</p> <p>b) Bedrijfswoningen: uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Op deze regel zijn in het concept ontwerp enkele uitzonderingen gemaakt. Achtergrond hiervan is dat zich op het perceel twee woningen bevinden, doorgaans een bedrijfswoning en een burgerwoning. In de gevallen waarin het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning vanuit milieu wetgeving niet mogelijk is, is ervoor gekozen twee bedrijfswoningen toe te staan. Omdat deze situatie ook niet leidt tot een duurzame oplossing is ervoor gekozen deze woningen in het ontwerp alsnog niet op te nemen. Dit sluit aan bij het geldende bestemmingsplan,</p>
--	--	---	--

		<p>c) Planologische duidelijkheid: de gemeente dient op korte termijn duidelijkheid te verschaffen over de bestemming van het gebied. Verzocht wordt om terughoudend om te gaan met verzoeken tot functiewijziging. Als hier al medewerking aan wordt verleend, dient de wijziging recht te doen aan het agrarische karakter van het gebied. Achtergrond van dit punt is dat er diverse partijen geïnteresseerd zijn in het gebied, waaronder woningbouwcorporaties en recreatiebedrijven. Als gevolg van een mogelijke functiewijziging stijgen de grondprijzen, waardoor overname van gronden door tuinders niet haalbaar is;</p> <p>d) Handhaving: in het gebied zijn diverse niet agrarische functies ingesloten. Een deel van de illegale praktijken wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Verzocht wordt een streng handhavingsbeleid te voeren en ongewenste functies te weren.</p> <p>e) Archeologie: bezwaar wordt gemaakt tegen de dubbelbestemming archeologie (3 categorieën). Onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State (Westvoorne) wordt verzocht de bewerkingsdiepte waarbij beperkingen optreden i.v.m. mogelijke archeologische waarden vast te stellen op 1,2 meter in plaats</p>	<p>waarbij per agrarisch bouwvlak één woning is toegestaan.</p> <p>c) Planologische duidelijkheid: in dit bestemmingsplan geeft de gemeente de gewenste duidelijkheid. Het primaat ligt bij de agrarische sector, waarbij wel de mogelijkheid wordt geboden voor agrarische verbreding, dit geheel in lijn met rijks en provinciale beleid voor het landelijk gebied. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt alleen dan toegestaan indien tuinders hierdoor niet worden beperkt. Er is sprake van een beperking van de agrarische bedrijfsvoering, indien het omzetten van de bestemming tot gevolg heeft dat het bedrijf milieuvergunningplichtig is. Toepassing van dit criterium leidt ertoe dat xx bedrijfswoningen niet omgezet worden. Dit is slechts mogelijk nadat passende maatregelen zijn getroffen. Hiervoor is planwijziging en daarmee nadere afweging vereist. Voor wat betreft de recreatieve gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt wordt aangesloten bij de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota tussen Vloedlijn en Vuurlinie. Hierin is bepaald dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf 30 kampeerplaatsen mogelijk zijn. In aansluiting bij uw verzoek zal deze mogelijkheid niet worden geboden aan voormalige agrarische bedrijven (vab's) noch bij reguliere woningen. Het uitgangspunt is immers verbreding ten dienst van het behoud van de agrarische functie. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast.</p> <p>d) Handhaving: het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarbij het primaat bij de agrarische sector wordt gelegd. Legalisatie van niet-agrarische functies is niet aan de orde, tenzij sprake is van een langdurige situatie, verwachtingen zijn gewekt en de agrarische bedrijfsvoering niet worden beperkt.</p> <p>e) De stelling dat de ondergrond is verstoord wordt niet onderbouwd met feiten. Er is daarom geen aanleiding om de regeling aan te passen, temeer omdat er verschillende vondsten in het gebied zijn gedaan waaruit blijkt dat archeologische resten zich soms vlak onder het maaiveld bevinden. Ten aanzien van dit onderwerp beraamt de</p>
--	--	--	--

		<p>van 0,4 meter en dit in de artikelen 17 en 18 op te nemen. De voornaamste argumenten hiervoor zijn dat a) het gehele gebied in het verleden tot -1,2 meter onder het maaiveld is bewerkt en b) het gehele gebied tot -1,0 meter is gedraineerd.</p> <p>f) verbreding: verzocht wordt agrarische verbreding alleen toe te laten op volwaardige agrarische bedrijven met een minimale omvang van 1,5 hectare. Bij bedrijfsbeëindiging dient de nevenactiviteit eveneens gestaakt te worden. Alleen zo blijft de agrarische functie van het gebied behouden.</p> <p>g) Kleinschalige inpandige recreatieve voorzieningen: het gebied is niet geschikt voor kleinschalige recreatie (30 plaatsen jaarrond). Voorgesteld wordt uitsluitend inpandige recreatieve voorzieningen mogelijk te maken als bed en breakfast in bestaande bebouwing. Nieuwbouw dient niet mogelijk gemaakt te worden.</p> <p>h) Waterberging: nabij het plangebied wordt circa 10 hectare waterberging aangelegd. LTO ziet voor het plangebied dan ook geen opgave weggelegd.</p> <p><u>Plankaart</u></p> <p>a) Bouwvlak: verzocht wordt het bebouwingspercentage op 100% te stellen en een ontheffing op te nemen voor vergroting van het bouwvlak tot 1,5 hectare.</p>	<p>gemeente zich nog op een vervolgaanpak.</p> <p>f) Verbreding: met het eerste onderdeel van het verzoek wordt ingestemd. De regels worden zodanig aangepast dat nevenfuncties alleen toegestaan worden bij een volwaardig agrarisch bedrijf. De aanvullende voorwaarde omtrent de minimale grootte van het bedrijf wordt niet zinvol geacht. De beoordeling of een nevenfunctie wenselijk is hangt niet af van de grootte van een bedrijf, maar van de vraag of het bedrijf volwaardig is. In het gebied komen meerdere bedrijven voor die kleiner zijn dan 1,5 hectare, maar wel volwaardig zijn. Deze bedrijven hebben even zo goed als andere volwaardige bedrijven recht op nevenfuncties.</p> <p>g) Kleinschalige inpandige recreatieve voorzieningen: een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het toestaan van agrarische verbreding, daaronder verstaan toeristisch-recreatieve voorzieningen. Bij de verdere uitwerking van dit uitgangspunt wordt aangesloten bij sectoraal gemeentelijk beleid, in dit geval de recreatienota Van Vloedlinie tot Vuurlinie. Hierin is bepaald dat per agrarisch bedrijf 30 kampeerplaatsen zijn toegestaan. Niet wordt ingezien waarom het gebied hiervoor ongeschikt zou zijn. Het plangebied is gelegen nabij het duingebied en de bebouwde kom. Als zodanig vormt het een ideale uitvalsbasis voor toeristen. Met het tweede onderdeel van het verzoek wordt ingestemd. Nieuwbouw ten behoeve van agrarische verbreding is in beginsel niet toegestaan.</p> <p>h) Waterberging: er bestaan geen concrete plannen voor de realisatie van waterberging in het plangebied. Dit zal in de toelichting worden vermeld.</p> <p>a) Bouwvlak: met het verzoek wordt niet ingestemd. In de afgelopen 10 jaren zijn diverse vrijstellingen verleend voor het bouwen van schuren. Deze vrijstellingen waren evenwel niet benodigd in verband met overschrijden van het</p>
--	--	---	---

		<p>b) Verzocht wordt de aanduiding sa-hn in het renvooi op te nemen.</p> <p>c) Verzocht wordt nader onderzoek uit te voeren naar de archeologische dubbelbestemming.</p> <p><u>Regels</u></p> <p><b>Agrarisch</b></p> <p><u>Bestemmingsomschrijving Agrarisch (artikel 3.1)</u></p> <p>- Bestemmingsomschrijving agrarisch: verbredingactiviteiten niet bij recht, maar na ontheffing. Kleinschalig kamperen is niet passend in het gebied.</p> <p>- Bestemmingsomschrijving agrarisch: bepalingen over constructies voor paarden zijn geregeld in specifieke gebruiksregels. Dit kan uit de bestemmingsomschrijving worden geschrapt.</p> <p><u>Bouwregels Agrarisch (artikel 3.2)</u></p> <p>- 1a: De toevoeging <i>volwaardig</i> agrarisch bedrijf moet worden opgenomen.</p> <p>- 1b: maximum bebouwingspercentage laten vervallen (agrarisch bouwvlak).</p> <p>- 1c: 1b dient ook te gelden voor rolkassen.</p> <p>- 1e: Maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf (in enkele gevallen nu 2).</p> <p>- 1g: Verzocht wordt de huidige afstanden uit het bestemmingsplan te</p>	<p>bebouwingspercentage (zijnde 75%), maar in verband met de ligging van het bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden, door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak alsmede het vergroten hiervan tot maximaal 1,5 hectare. Uit het oogpunt van rechtszekerheid is het niet mogelijk om vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken via een ontheffing.</p> <p>b) sa-hn: de aanduiding wordt opgenomen en verklaard in het renvooi.</p> <p>c) Archeologie: verwezen wordt naar de beantwoording onder punt e (toelichting)</p> <p><u>Bestemmingsomschrijving Agrarisch (artikel 3)</u></p> <p>- Bestemmingsomschrijving agrarisch: met het verzoek wordt gedeeltelijk ingestemd. Kleinschalig kamperen en bed &amp; breakfast worden conform het kampeerbeleid niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar nadat hiervoor ontheffing wordt verleend.</p> <p>- bestemmingsomschrijving agrarisch: de regels worden op dit onderdeel aangepast.</p> <p><u>Bouwregels Agrarisch (artikel 3.2)</u></p> <p>- 1a: Met het verzoek wordt ingestemd;</p> <p>- 1b: Met het verzoek wordt niet ingestemd. Voor een toelichting wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje <u>plankaart, a</u>).</p> <p>- 1c: Voor rolkassen geldt eveneens dat 90% mag worden bebouwd. Het plan wordt op dit punt aangepast;</p> <p>- 1e: Het plan wordt op dit onderdeel aangepast (maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf).</p> <p>- 1g: Bij het bepalen van de afstand</p>
--	--	---	---

		<p>handhaven. In het nieuwe plan is een afstand van 30 meter van kassen tot woningen opgenomen. In het geldende plan geldt een maat van 10 m tot vrijstaande en 25 meter tot aaneengesloten bebouwing.</p> <p>- 1l: Verzocht wordt geen maximum te stellen aan de oppervlakte van bedrijfsgebouwen. De nu opgenomen maat werk belemmerend.</p> <p>- 2d: Verzocht wordt geen maximum aan de oppervlakte van installaties te stellen, maar uitsluitend een hoogte. Met de voorgestelde hoogte wordt ingestemd.</p> <p><u>Ontheffing van de bouwregels (artikel 3.3)</u></p> <p>- 3.1.2: Voorgesteld wordt deze bepaling te laten vervallen. Eventuele eisen aan de bouw van een bedrijfswoning moeten in 3.1.2. worden opgenomen.</p> <p>- Verzocht wordt de provinciale leidraad voor teeltondersteunende voorzieningen als uitgangspunt te nemen.</p> <p>- 2d: Voorgesteld wordt geen maximum te stellen aan de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen (300 m2).</p> <p>- 4a: Verzocht wordt de hoogte aan te passen tot 10 m (conform huidige</p>	<p>tussen kassen en woningen van derden is aansluiting gezocht bij de VNG publicatie " Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie bevat afstandsrichtlijnen die algemeen worden toegepast in de ruimtelijke ordening. Gelet op de kleinschaligheid van het gebied (smalle kavels, menging van functies) is besloten een ontheffingsmogelijkheid op te nemen. Er kan een kleinere afstand worden aangehouden, mits het woon-en leefklimaat hierdoor niet wordt aangetast. De afstand van kassen ten opzichte van de weg hangt samen met de wens van de gemeente om bestaande groenstroken te kunnen handhaven. In het geldende bestemmingsplan zijn deze groenstroken expliciet bestemd. In dit bestemmingsplan is algemene afstandsnorm opgenomen, die overeenkomt met de breedte van de groenstrook in het geldende bestemmingsplan'.</p> <p>- 1l: met het verzoek wordt ingestemd. Als gevolg van verdere schaalvergroting worden ook bedrijfsgebouwen groter. Om die reden worden er geen beperkingen gesteld aan de oppervlakte hiervan, mist het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.</p> <p>- 2d: idem. Er worden geen beperkingen gesteld aan de oppervlakte van installaties.</p> <p><u>Ontheffing van de bouwregels (artikel 3.3)</u></p> <p>- 3.3.1: In artikel 3.1.2 is bepaald dat in beginsel uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Herbouw is mogelijk, nadat daarvoor ontheffing is verleend. In dat kader dient onder meer de bedrijfseconomische noodzaak te worden aangetoond. Het is zinvol om dit artikel te handhaven.</p> <p>- De provinciale leidraad zal als uitgangspunt worden genomen (teeltondersteunende voorzieningen).</p> <p>- 2d: Aansluiting wordt gezocht bij de provinciale handleiding.</p> <p>- 4a: Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast (hoogte 10 meter).</p>
--	--	---	--



	<p>norm).</p> <p>- 4b: Verzocht wordt deze regel te verwijderen. Slechts 10% van de oppervlakte van kassen mag een hoogte van 10 meter hebben, terwijl 90% van de bestemming bebouwd mag worden.</p> <p><u>Specifieke gebruiksregels (artikel 3.4)</u></p> <p>- 3: Verzocht wordt het huidige beleid ten aanzien van paardenbakken te continueren.</p> <p><u>Ontheffing van gebruiksregels (artikel 3.5)</u></p> <p>- 1a: Deze bepaling dient verwijderd te worden. Het gebied leent zich niet voor kleinschalig kamperen;</p> <p>- 2: Opname van de toevoeging: volwaardig bedrijf.</p> <p>- 2b: Opslag en stalling van niet-agrarische producten is ongewenst (doet afbreuk aan agrarisch karakter).</p> <p>- 2p: De wijzigingsbevoegdheid bij agrarische bedrijfsbeëindiging dient te worden beperkt. Nevenactiviteiten zijn na bedrijfsbeëindiging niet langer toelaatbaar.</p> <p>- 2s: Verzocht wordt deze bepaling strikt toe te passen en de volgende zinsnede toe te voegen: " de in het gebied aanwezige waarden mogen niet worden aangetast".</p> <p>- 2z: Opname dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan.</p> <p>- 3: Verzocht wordt het geldende</p>	<p>- 4b: Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat maximaal over 10% van de gronden de hoogte 10 meter mag bedragen. In verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt deze bepaling in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw opgenomen.</p> <p><u>Specifieke gebruiksregels (artikel 3.4)</u></p> <p>- 3: Ten aanzien van het beleid voor het hobbymatig houden van paarden heeft de gemeenteraad aansluiting gezocht bij het beleid van de gemeente Epe. Dit beleid bevat een helder en concreet toetsingskader waaraan het houden van paarden en bijbehorende zaken is gebonden. De plaats en de grootte van de paardenbak zijn voorgeschreven. In de regels is bewust geen maximum gesteld aan het houden van paarden, omdat uit jurisprudentie volgt dat het aantal niet bepalend is voor de vraag of sprake is van een inrichting.</p> <p><u>Ontheffing van gebruiksregels (artikel 3.5)</u></p> <p>- 1a: Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder toelichting 1g.</p> <p>- 2: De toevoeging volwaardig (agrarisch bedrijf) wordt opgenomen (in de begripsbepalingen)</p> <p>-2b: het betreft hier een agrarisch gerelateerde functie, die ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering. Het agrarische karakter van het gebied wordt hierdoor niet wezenlijk aangetast.</p> <p>- 2p: Met het verzoek wordt ingestemd.</p> <p>- 2s: Met het verzoek wordt ingestemd.</p> <p>- 2z: In de regels is dit al afdoende geregeld.</p> <p>- 3: zoals hiervoor reeds opgemerkt</p>
--	--	--

		<p>beleid te continueren (paardenbakken).</p> <p><u>Wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6)</u> - 2. Verzocht wordt de titel aan te passen (verplaatsing in plaats van vergroten bouwvlak).</p> <p>- 4: Verzocht wordt de bepalingen in het geldende bestemmingsplan ten aanzien van nieuwvestiging over te nemen.</p> <p>- De wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in de leden 5-9 zijn niet gewenst, omdat zij niet bijdragen aan het behoud van het agrarische karakter.</p> <p><b>Waarden - Archeologie (2 en 3)</b></p> <p>Artikel 17 en 18: verzocht wordt de bouwmogelijkheden in gebied met archeologische verwachtingswaarden niet afhankelijk te maken van een ontheffing. Tevens wordt verzocht het aanlegvergunningstelsel aan te passen, in de zin dat een aanlegvergunning nodig is bij werkzaamheden dieper dan 1,2 meter (nu 0,4 meter).</p>	<p>heeft de gemeenteraad besloten nieuwe beleid te formuleren.</p> <p><u>Wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6)</u> - 2. de titel wordt in overeenstemming gebracht met de inhoud van het artikel.</p> <p>- 4: in de nieuw regeling zijn geen eisen gesteld aan de omvang van een bedrijf. Er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast is een positief advies van de Agrarische beoordelingscommissie vereist. Deze voorwaarden zijn voldoende om te voorkomen dat een nieuw bedrijf niet duurzaam is. Anderzijds bieden ze meer flexibiliteit.</p> <p>- De wijzigingsbevoegdheden 5-9 worden geschrapt.</p> <p><b>Waarden - Archeologie (2 en 3)</b></p> <p>verwezen wordt naar de beantwoording onder punt e (toelichting)</p>
8.	<p>VROM-inspectie, Regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem, ontvangen op 20 juli 2009, kenmerk 2009/65501</p>	<p>1) In het plangebied bevinden zich buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gevoerd wordt op de ontwikkeling van nieuw beleid, de zogenaamde AMvB Buisleidingen. Het nieuwe beleid kent dezelfde systematiek als het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarin de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal staan. Op grond van het nieuwe beleid dient aan weerszijden van de leiding tevens een belemmeringsstrook van 5 meter breed aangehouden te worden, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Ten slotte wordt erop gewezen dat de toelichting, plankaart en regels op dit onderdeel nog niet goed met elkaar zijn afgestemd.</p>	<p>1. De aangereikte informatie wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.1.</p>

		<p>2) Op het adres Rijksweg 170 bevindt zich een tankstation met LPG vulpunt. In de toelichting is vermeld dat de eigenaar formeel nog over een LPG-vergunning beschikt, maar dat er een procedure loopt om de vergunning in te trekken. Zo lang de vergunning niet verleend is dient van de huidige situatie uitgegaan te worden. In het bestemmingsplan komt dit tot uitdrukking middels een PR contour op de plankaart en voorschriften in de regels.</p>	<p>2. Inmiddels is het ontwerp-intrekkingsbesluit in procedure gebracht. De milieudienst heeft aangegeven dat er geen zienswijzen zijn ingediend. De vergunning zal op korte termijn worden verleend. Gelet hierop is het niet zinvol de PR contour op de plankaart te handhaven.</p>
9.	<p>Gedputeerde Staten provincie Noord- Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, ontvangen op 23 juli 2009, kenmerk: 09/65657</p>	<p>Verzocht wordt de vertaling van de archeologische waarden juist op de plankaart en in de regels te verwerken.</p>	<p>De aangereikte informatie wordt in het bestemmingsplan verwerkt. De toelichting, verbeelding en regels worden op elkaar afgestemd.</p>