

Gemeente Heemskerk

Bestemmingsplan

H E E M S K E R K E R D U I N

E N

N O O R D D O R P

Partiële herziening 1998.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk op 24 september '98.

Inleiding.

Het bestemmingsplan zoals dat thans voor u ligt is het resultaat van langdurig en indringend overleg met agrarisch Heemskerk. Indringend omdat complexe ontwikkelingen zich in de landbouw voltrekken en de uitkomst van deze ontwikkelingen niet eenduidig geformuleerd kunnen worden. Vele malen is overleg gevoerd met de projectgroep waarbij verschillende opvattingen over de meest gewenste c.q. gevreesde toekomstige ontwikkelingen aan de orde zijn gesteld. Ook is er een ronde tafelgesprek georganiseerd waarin een breed scala van belanghebbenden hun opvattingen naar voren hebben kunnen brengen.

De uiteindelijke keuze, die beschouwd kan worden als het resultaat van een coproductie tussen lokaal bestuur en samenleving, is een zeer lastige geweest. Enerzijds worden we in Nederland geconfronteerd met een verslechterende concurrentiepositie van agrariërs als gevolg van internationale ontwikkelingen terwijl anderzijds agrarisch Heemskerk zich beroept op hun economische positie. Dit wordt o.a. gerealiseerd door de typisch Heemskerkse kwaliteit om op relatief kleine kavels zeer speciale producten van een hoge kwaliteit te telen. Hoge professionaliteit, betrokkenheid en inzet zijn daarbij sleutelbegrippen. Desondanks is het op basis van onderzoek duidelijk dat het noodzakelijk is te komen tot schaalvergroting om op de langere termijn het voortbestaan van agrarisch Heemskerk veilig te stellen.

Thans zijn er initiatieven om tot een herstructurering van het gebied te komen waarmee een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan een positieve ontwikkeling van agrarisch Heemskerk in de komende jaren.

Een andere belangrijke overweging om te kiezen voor een voortzetting van het agrarische gebruik van het gebied is gelegen in het feit dat het college de overtuiging is toegedaan dat in het huidige tijdsgewricht weliswaar geen zekerheden bestaan, maar waarin ook niet onomstotelijk is vastgesteld dat er voor agrarisch Heemskerk geen toekomst meer is. Uit respect voor een beroepsgroep die generaties lang het gebied heeft bewerkt en de bewezen kwaliteit, met een nieuw bestemmingsplan en herstructurering in het vooruitzicht, heeft het college besloten om samen met de agrariërs de schouders onder het gebied te zetten.

Tegelijkertijd realiseert het college zich dat de huidige ontwikkelingen de landbouw geen absolute zekerheid geven voor de toekomst.

Het besluit welke door het college is genomen heeft ook consequenties voor andere claims op het gebied. Recent is in het kader van de Groene IJmond een ontwikkeling in gang gezet waarin omvangrijke ruimte en bestemmingsclaims worden gepresenteerd. Alhoewel het college op zich sympathiek staat tegenover deze denk-exercities, is er in het stadium waarin het (ontwerp-) bestemmingsplan zich bevindt en de daaraan ten grondslag liggende uitvoerige en indringende overlegsituaties geen ruimte voor het college om in te gaan op deze andere ruimte- en bestemmingsclaims.

Wel is het college van opvatting dat waar de ontwikkelingen dat toestaan er mogelijkheden gecreëerd moeten kunnen worden om andere functies in de sfeer van recreatie en natuurwaarden een uitdrukkelijke kans te geven. Maar, zoals afgesproken in de Groene IJmond heeft het bestemmingsplan Heemskerkduin en Noorddorp het primaat waarop overige ontwikkelingen afgestemd moeten worden.

Overigens past in de visie van Heemskerk niet de opvatting dat het Heemskerkse agrarische

gebied o.a. als overloop gebied ontwikkeld moet worden voor het PWN-duingebied. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor behoud van het PWN-duingebied als belangrijk toeristische en recreatieve locatie. Overigens is aan de Oostkant van Heemskerk/Beverwijk onlangs een omvangrijk natuurgebied met recreatief medegebruik tot ontwikkeling gebracht. Tevens is het gemeentebestuur in een vergevorderd stadium met het ontwikkelen van plannen voor recreatief gebruik met hoge natuur- en archeologische waarden van het gebied Assumburg/Oud Haerlem (60 ha). Mede daarom en vanwege het aanwezig zijn van omvangrijke natuurwaarden in de directe omgeving van onze gemeente vervalt ons inziens de noodzaak om bestaande economisch rendabele gebieden tot natuur c.q. recreatiegebieden te veranderen. Daarmee vervalt voor het gemeentebestuur de noodzaak om agrarisch Heemskerk die overloopfunctie te geven.

Als gevolg van deze expliciete keuze voor een agrarische bestemming, is woningbouw in het gebied praktisch uitgesloten.

Tevens zal middels een stringent handhavingsbeleid de agrarische herbestemming van het gebied gehandhaafd worden en blijven.

Wel bestaat overeenstemming met de agrariërs dat binnen zekere randvoorwaarden middels een planwijziging een andere bestemming van vrijkomende percelen mogelijk is. Dit geeft ook de mogelijkheden om inhoud te geven aan de doelstellingen die binnen het kader van de Groene IJmond zijn geformuleerd, maar ook andere functies die passen binnen het beleid om het gebied een open groen karakter te geven zijn daarin mogelijk.

Overigens zal een grootschalige ontwikkeling van kassenbouw de openheid van het gebied negatief beïnvloeden, maar deze ontwikkeling hoort binnen de geformuleerde kaders van het bestemmingsplan en het vigerende streekplan. (Agrarisch kerngebied).

De binnenduinrandzone behoort als gevolg van het aanleggen van een leidingstrook tot een kansrijk gebied om in het kader van de "Groene IJmond doelstellingen" een functie te krijgen met hoge natuurwaarden. Ook recreatieve functies behoren tot de mogelijkheden.

Wethouder B.J. Hollebrand.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 1	Beleiduitgangspunten
Hoofdstuk 2	Een inventarisatie van aandachtspunten, die van belang zijn geweest voor de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp.
Hoofdstuk 3	Een artikelgewijze toelichting.
Hoofdstuk 4	De bestemmingsplanvoorschriften.
Hoofdstuk 5	Reacties in het kader van het vooroverleg en de inspraak en het commentaar daarop van de zijde van het gemeentebestuur.
Hoofdstuk 6	Reacties naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpplan en het commentaar daarop.

- Een plankaart die ten behoeve van de overzichtelijkheid en de te hanteren schaal uit 7 delen bestaat, alsmede 1 legenda.

De deelkaarten hebben een schaal van 1:2000.

Voor de overzichtelijkheid is tevens een overzichtskaart toegevoegd met een schaal van 1:5000. Deze kaart maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Bijlagen:

1. Een bijlage met een staat van bedrijfsactiviteiten. (Categorie-indeling).
2. Een bijlage met gebouwen/bouwwerken welke bescherming genieten, danwel zouden moeten genieten in het kader van beeldbepalende kenmerken/cultuurhistorische waarde.
3. Een overzicht van alle afwijkende situaties zoals dit begin 1995 bekend was. Hierin zijn begrepen de illegale situaties en de woningen die geen agrarische functie (meer) hebben. In dit overzicht is een samenvatting te vinden van besluiten omtrent de inpassing in het bestemmingsplan, dan wel de besluiten omtrent gedogen of aanschrijven.
4. Een overzicht van de tuinderswoningen, die in 1995 nog als zodanig in gebruik waren.

De hoofdstukken 1, 2, 3 en 4 en de bijlagen zijn in deel 1 ondergebracht.

De hoofdstukken 5 en 6, alsmede verdere correspondentie die van belang is, zijn in deel 2 ondergebracht.

Inhoudsopgave deel 1.

Pagina 7	Hoofdstuk 1.	Beleid-uitgangspunten.
Pagina 15	Hoofdstuk 2.	Inventarisatie en Algemene toelichting.
Pagina 58	Hoofdstuk 3.	Artikelgewijze toelichting.
Pagina 95	Hoofdstuk 4	Voorschriften.
Pagina 96	artikel 1	Begripsomschrijvingen.
Pagina 100	artikel 2	Wijze van meten, berekenen.
Pagina 101	artikel 3	Algemene vrijstellingsbevoegdheid.
Pagina 102	artikel 4	Algemene bebouwingsvoorschriften.
Pagina 105	artikel 5	Duinterrein N (d)
Pagina 107	artikel 6	Bos N (b)
Pagina 109	artikel 7	Bouwperceel t.b.v. agrarische doeleinden A (b)-t/v.
Pagina 113	artikel 8	Bouwperceel t.b.v. agrarische doeleinden voor een tuinder, zonder woning A (b)-zw.
Pagina 115	artikel 9	Kassen A (k).
Pagina 117	artikel 10	Weidegrond (Agrarisch veeteelt) A (v).
Pagina 119	artikel 11	Agrarisch hulpbedrijf / semi-agrarisch bedrijf A (s).
Pagina 121	artikel 12	Vrijstaande woning W (v).
Pagina 123	artikel 13	Aaneengesloten woningen W (a).
Pagina 125	artikel 14	Erf E.
Pagina 127	artikel 15	Tuin onbebouwd T.
Pagina 129	artikel 16	Volkstuinen Rv (v).
Pagina 131	artikel 17	Recreatiewoningen en/of stacaravanterrein Rv (z).
Pagina 133	artikel 18	Kampeerberderij Rv (a).
Pagina 135	artikel 19	Groepskampeerterrein Rv (g).
Pagina 137	artikel 20	Paardenpension Rv (p).
Pagina 139	artikel 21	Camping/Kampeerterrein. Rv (k).

Pagina 141	artikel 22	Tuincentrum D (tc).
Pagina 143	artikel 23	Industrie B (i).
Pagina 145	artikel 24	Bedrijven (ambachtelijk, verzorgend) B (a).
Pagina 147	artikel 25	Opslagbedrijf voor caravans en strandhuisjes met bijbehorende erven B (oc).
Pagina 149	artikel 26	Garagebedrijf met bijbehorend erf B (g).
Pagina 151	artikel 27	Benzine- /servicestation B (s).
Pagina 153	artikel 28	Horeca H (r) (restaurant).
Pagina 155	artikel 29	Maatschappelijke doeleinden M.
Pagina 157	artikel 30	Buurthuis/verenigingsgebouw M (g).
Pagina 159	artikel 31	Trafostation Mn (t).
Pagina 161	artikel 32	Verkeersdoeleinden V.
Pagina 163	artikel 33	Monument Mon.

Bijzondere bepalingen

Pagina 166	artikel 34	Algemene voorschriften
Pagina 167	artikel 35	Wijzigingsprocedure art. 11 WRO.
Pagina 168	artikel 36	Overgangsbepalingen
Pagina 169	artikel 37	Strafbepaling
Pagina 170	artikel 38	Titel

Bijlagen

Pagina 172		Staat van bedrijfsactiviteiten
Pagina 187		Monumenten-inventarisatie-project
Pagina 189		Afwijkende situaties/illegale bouwwerken, e.d.
Pagina 194		Overzicht agrarische woningen

Hoofdstuk 1.

Beleid-uitgangspunten.

Beleid-uitgangspunten.

Het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juli 1968, heeft gedurende meer dan 25 jaren zijn nut bewezen.

Het spreekt vanzelf dat gedurende zo'n lange planperiode de nodige wijzigingen optreden.

De nieuwbouw van Heemskerk heeft een flinke inbreuk gemaakt op de agrarische wereld.

Nieuwe visies van de Rijksoverheid en de provincie, alsmede strengere milieunormen hebben hun weerslag gehad op de tuinders. Vele tuinders zijn gestopt met hun werkzaamheden, zodat de vraag gesteld werd of soms naar een andere bestemming gekeken diende te worden voor "Het buitengebied". Een onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied levensvatbaar is voor de tuinders. Dat neemt niet weg dat er tevens andere ontwikkelingen gaande zijn in het bedoelde gebied.

Het oude bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp bleek steeds vaker te kort te schieten om adequaat te kunnen reageren op een aantal ontwikkelingen.

Dit alles vormde een reden voor het gemeentebestuur om eind 1994 de beslissing te nemen om het plan integraal te gaan herzien.

Het duingebied is buiten de herziening gehouden. Dit natuurgebied is qua structuur zodanig afwijkend van het agrarische gebied dat besloten is om hier de natuurwaarden veilig te stellen door een afzonderlijk bestemmingsplan te ontwerpen. De randgebieden zijn wel meegenomen in dit nieuwe plan vanwege een te ontwikkelen overgangszone tussen tuindersgebied en duinen. (De binnenduinarandontwikkeling).

Door niet het complete gebied dat ressorteerde onder het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp (1968) bij de herziening te betrekken is thans sprake van een partiële herziening, welke dan wel het grootste deel omvat van het oorspronkelijke plangebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van **ca. 380 ha**, verdeeld over **ca. 540 eigenaren**, die tezamen **815 kadastrale percelen** hebben. Ongeveer 30% is bebouwd met glas. In het gebied zijn 444 woningen gelegen, waarvan **133 woningen worden bewoond door agrariërs** en **310 woningen door niet-agrariërs**. Deze niet-agrariërs hebben ca. 60 ha grond in eigendom.

De landschappelijke structuur verandert met name in oost-west richting. In het oostelijk deel van het plangebied gaat het om gecultiveerde grond, die laag gelegen is en die grenst aan de woonbebouwing van Heemskerk. In het westelijk deel gaan de gecultiveerde grond over in hoger gelegen duingrond. Verder in de duinen, doch buiten de planbegrenzing, is sprake van een duingebied met een hoge ecologische waarde. Vanwege de diverse **ecologische belangen** is besloten om dit qua structuur afwijkende deel los te koppelen van het thans voorliggende plan. Tezijner tijd zal voor het duingebied, na uitvoerige inventarisaties, een nieuw bestemmingsplan worden ontwikkeld. Thans gaat het landschap vrij abrupt over van tuindersgrond in duingrond. Getracht zal worden om deze overgang geleidelijker te laten verlopen. Aan de zuidzijde van het plangebied zal getracht worden om de bosfunctie te versterken, zodat een betere overgang ontstaat tussen industriegebied en tuindersgronden. In de richting van het Landgoed Marquette, zal waar dat mogelijk is, het landschap een open karakter dienen te behouden. (Weiland). Bij de uitgangspunten zal, waar dat van toepassing is, rekening worden gehouden met het Natuurbeleidsplan en de Provinciaal-Ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied wordt **begrensd** door:

1. de gemeente Castricum aan de noordzijde;
2. Landgoed Marquette en sportpark De Vlotter, het agrarisch gebied van Het Noorderveld, de woonwijk Commandeurs, industrieterrein De Houtwegen en woonwijk Westertuinen aan de oostzijde;
3. het Hoogoventerrein aan de zuidzijde;
4. de duinen aan de westzijde;

De begrenzing van het terrein is derhalve niet dezelfde als van het oorspronkelijke bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp. Hiervoor is bewust gekozen. Op het industrieterrein grenzend aan het Hoogovencomplex zijn nieuwe ontwikkelingen gaande. Een deel van de grond is ondertussen toegewezen aan een drinkwaterproductiebedrijf met een nieuwe aan- en afvoerweg. Andere nieuwe bedrijvigheid zal volgen. Hiertoe is een discussieprogramma opgestart onder de benaming **Masterplan Business Park IJmond**, voorheen de Oostflank geheten. Het terrein "Noord" valt onder de werking van het thans voorliggende bestemmingsplan.

Op de grens van het duingebied en de agrarische gronden zijn eveneens nieuwe ontwikkelingen te verwachten. We spreken hier van de **binnenduinrandzone**. Binnen deze zone wordt door projectenbureau "**De Groene IJmond**" een regionale visie ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling zal worden uitgegaan van een te handhaven onderliggende hoofdbestemming, waarbij in het kader van de ideevorming van de Groene IJmond enkele andere activiteiten / ontwikkelingen toelaatbaar geacht worden. Hierbij kan worden gedacht aan de ontwikkeling van een verbeterde afwatering, dan wel een waterbuffer, landschappelijke ontwikkelingen, en/of een recreatieve invulling van een overgangszone (fietspaden, picknickplaatsen) en enkele kampeeractiviteiten die reeds sinds jaren in de hier bedoelde zone voorkomen). **Waar deze ontwikkelingen toelaatbaar geacht worden wordt de plankaart van een aanduiding voorzien.**

In het thans voorliggende bestemmingsplan **blijft de nadruk liggen op het agrarisch gebeuren. Met name de tuinders krijgen onder de werking van dit plan alle kansen om het gebied ook naar de toekomst toe als agrarisch gebied aan te wenden.** Nieuw in dit plan is het feit dat **bouwblokken** (bouwpercelen) zijn opgevoerd op de plankaart. Het is de bedoeling dat tuinders hun bebouwing in de vorm van een woonhuis, bijgebouwen, schuren voor agrarische doeleinden, koelcellen en eventueel een waterbergend vermogen binnen dit bouwblok concentreren. Daarnaast hebben de tuinders een kasbestemming toebedeeld gekregen. Hierbinnen kunnen onder bepaalde voorwaarden tot een aangegeven percentage kassen worden gebouwd. Vanzelfsprekend bestaat er geen bouwplicht. De tuinders mogen deze gronden eveneens aanwenden voor "volle-grond-teelt", derhalve teelt zonder kas. Indien dat voor de bedrijfsvoering efficiënter is, dan behoort het tot de mogelijkheden om een **water-opvangbassin** eveneens binnen de kasbestemming te realiseren. Tevens zijn ten behoeve van de tuinders bouwblokken geprojecteerd op de plankaart met een aanduiding waaruit blijkt dat hier geen woonhuis gebouwd mag worden, maar wel andere agrarische bebouwing die in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. (Zw= zonder woning). Bij **agrarische veeteelt** bestemmingen is hetzelfde stramien gevolgd, met dit verschil dat deze bestemming bijna niet meer voorkomt in Heemskerk. Bestaande bedrijven worden opgenomen in het plan. Nieuwe vestigingen zijn niet meer mogelijk, gelet op de milieunormen die worden gehanteerd in relatie tot de bodemstructuur. (De bodem is verzuring-gevoelig). De veeteelt -

bedrijven hebben wel de beschikking over weilanden, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid met een **(A(v))-aanduiding**. Hierbinnen kan niet worden gebouwd of het moet gaan om een schuilgelegenheid voor vee.

Intensieve varkenshouderijen zullen uit het plangebied geweerd worden, vanwege de **milieuproblematiek**.

Diverse **milieueisen** liggen vast in de diverse milieuwetten. Het gaat te ver om al deze eisen in een bestemmingsplan op te nemen. De milieuwetgeving is hier de specifieke wet. Slechts waar met zoneringen te werk gegaan kan worden is het zinvol om afstandscriteria vast te leggen, zoals bij de geluidszonering (zie plankaarten) en de afstanden die aangehouden dienen te worden tussen kasbebouwing en woningen van derden.

Nieuwe tuinders kunnen zich wel vestigen, maar het is niet de bedoeling dat het aantal bouwblokken hiermee gelijke tred houdt. Een nieuwe tuinder kan tuingrond opkopen; het is dan eveneens de bedoeling dat het bijbehorende bouwblok wordt aangekocht. Gebeurt dit niet dan is er geen mogelijkheid tot de bouw van een woning en schuren. Op deze wijze wordt voorkomen dat er nog meer woningen worden gebouwd in het gebied. Een enkel bedrijf dat nog geen bouwblok heeft, zal moeten voldoen aan de eis dat binnen de gemeente Heemskerk over tenminste 1,5 ha grond aaneengesloten beschikt dient te worden. Bij afsplitsing van gronden van andere bedrijven geldt de bepaling dat het bedrijf waarvan wordt afgesplitst over tenminste 1,5 ha dient te blijven beschikken. Een **dubbeltelbepaling** is in de voorschriften opgenomen.

Een **tweede agrarische woning zal niet meer tot de mogelijkheden behoren**. Bij een moderne bedrijfsvoering zal 1 bedrijfswoning voldoende zijn. Veel functies kunnen dankzij de automatisering op afstand worden gecontroleerd. Ook op deze wijze wordt voorkomen dat er een verdere verdichting qua woningen optreedt in het plangebied.

Teneinde het probleem van de kleinschalige kavels op te kunnen lossen is in april 1997 gestart met een **herstructureringscommissie**. Via deze commissie zal getracht worden om het aanvankelijke idee van een grondbank, waar gronden kunnen worden ingebracht, zodat deze opnieuw en op een efficiëntere wijze agrarisch aangewend kunnen worden, vorm te geven. Hiermee is overigens niet gesteld dat de kleinschalige verkaveling voor iedere tuinder als een probleem wordt ervaren. Veel tuinders zijn in staat gebleken om op kleine kavels een goed lopend bedrijf op te bouwen. Naar de toekomst toe zal aan een anderssoortige verkaveling niet ontkomen kunnen worden wil het gebied agrarisch blijven.

De **niet-tuinders** in het gebied hebben in de afgelopen jaren op ruime schaal woningen gekocht van de tuinders. Bewoning door de hier bedoelde burgers was ingevolge het voorgaande bestemmingsplan toelaatbaar, voor zover het woningen betrof. (Al is het eigenlijk nooit de bedoeling geweest van het plan om vestiging van niet-tuinders toe te staan). Niet-tuinders mochten echter niets bijbouwen, aanbouwen of veranderen aan de woning. Hiervoor had de gemeente Heemskerk een ontmoedigingsbeleid ingevoerd. Dit hield in dat geen bouwvergunning werd afgegeven voor genoemde bouwwerkzaamheden. Er werd wel een uitzondering gemaakt voor dakkapellen en geringe veranderingen, maar het uitgangspunt was altijd dat niet-tuinders ontmoedigd dienden te worden om zich te vestigen in het gebied. Het **ontmoedigingsbeleid** blijft ook in het thans voorliggende bestemmingsplan van kracht voor zover het gaat om woningen die aan de bestemming onttrokken worden. Echter de woningen die reeds in gebruik zijn bij **niet-tuinders** (deze zijn geïnventariseerd) worden op de plankaarten positief bestemd (**W**). Ingevolge de jurisprudentie zal er niet aan ontkomen kunnen worden om bij dergelijke woningen bouwmogelijkheden op te nemen. De hier bedoelde woningen kunnen herbouwd worden binnen de regelgeving die hiervoor is

opgesteld. (W). Er kunnen nu zelfs garages en schuurtjes tot bepaalde afmetingen worden gebouwd. Hiertoe is een **erf-bestemming** opgenomen. Bestemming **E**.

Een glastuinbouwbedrijf kan nadelige gevolgen hebben voor het **milieu** door de fysieke aanwezigheid van opstallen en bedrijfsgebouwen, de opslag en het gebruik van chemicaliën, zoals gewasbeschermingsmiddelen, het gebruik van toestellen en installaties, verwarmingsinstallaties, de toepassing van kunstlicht, intern transport en aan- en afrijdend verkeer. Teneinde dit probleem enigszins te kunnen ondervangen worden **zoneringen** ingevoerd met betrekking tot woningen van derden. Dit aspect is onlosmakelijk verbonden aan het feit dat veel woningen aan niet-tuinders zijn verkocht. Ook in dit kader is het juist om een verdere verdichting ten aanzien van woningen tegen te gaan.

Recente illegale gevallen (betreffende bouw dan wel gebruik van gronden en/of opstallen) worden ongedaan gemaakt. Hiertoe is een nieuwe **handhavingnota** tot stand gekomen. Voordat dit bestemmingsplan ter visie is gegaan hebben alle betrokkenen een **wrakingbrief** ontvangen, waarmee juridisch een stadium wordt bereikt dat de bestemmingsplanprocedure niet wordt opgehouden, terwijl degenen die het betreft zich niet op het overgangsrecht kunnen beroepen. Het thans voorliggende bestemmingsplan zal in de praktijk goed te handhaven zijn. Er is uitgegaan van een **gedetailleerde plankaart**, waarbij geen misverstanden kunnen bestaan over de bestemmingen en de mogelijkheden die bij die bestemmingen behoren.

Het bestemmingsplan is bovendien tot stand gekomen door nauwe samenwerking met de tuinders in het gebied. Vervolgens zijn bij de planvorming diverse **informatieavonden** georganiseerd voor alle bewoners van het gebied. (april/mei 1997). Alle bewoners hebben hun wensen gedurende enkele weken schriftelijk kenbaar kunnen maken in de maanden april, mei, juni en vervolgens tot en met 16 juli 1997. Alle reacties zijn verwerkt in een overzicht waaruit tevens is af te leiden wat er mee gebeurd is. **Dit overzicht is opgenomen in deel 2 (Reacties, etc.) van dit bestemmingsplan.** Daarnaast is in dezelfde periode het **wettelijk vooroverleg ex artikel 10** van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgestart. Hiervan is eveneens een overzicht vervaardigd dat is opgenomen in deel 2, voorzien van commentaar, zodat te zien is hoe de reacties zijn verwerkt.

Voor het bestemmingsplan is een **draagvlak** gecreëerd door de tuinders zekerheid te bieden naar de toekomst. Zij kunnen hun agrarische activiteiten blijven uitoefenen en krijgen planologisch de mogelijkheden om hun tuindersbedrijf tot volle wasdom te brengen. De overige bewoners van het gebied worden, voor zover zij legaal woonachtig waren in het plangebied, ingepast. Hier is een woondoeleindenbestemming opgenomen. Aangezien hierdoor meer bouwmogelijkheden ontstaan (verbouwingen, bouw garages, e.d.) is thans gebleken dat ook deze groepering zich in grote lijnen kan vinden in de strekking van dit bestemmingsplan.

Een probleem doet zich voor bij de illegale gevallen waar eerder in het kader van de wrakingbrieven aandacht aan is besteed. Ingevolge de handhavingnota zal hier actie tegen worden ondernomen.

Op de plankaarten is de **geluidszonering** van het zuidelijke industrieterrein opgenomen, waarop als belangrijkste industrie Hoogovens Staal BV genoemd kan worden. Tussen de 50 dB(A)-lijn en de 55 dB(A)-lijn kan onder bepaalde voorwaarden gebouwd worden. (Hogere grenswaarde). Ten zuiden van de 55 dB(A)-lijn kan echter qua woondoeleinden niet gebouwd worden. Woningen die reeds onder deze laatste zonering vallen kunnen gewoon in

stand blijven.

De **zomerhuisjes**, gelegen aan de Hondsbosseweg hebben eveneens met deze zonering van doen. Het lag in de bedoeling om zomerhuisjes die elders in het gebied voorkomen en die daar planologisch ongewenst zijn (veel zomerhuisjes zijn illegaal gebouwd) te laten verplaatsen naar het zomerhuisjesterrein aan de Hondsbosseweg. Gelet op de geluidsproblematiek kunnen deze plannen geen doorgang vinden. De bestaande zomerhuisjes op laatstgenoemd terrein kunnen in stand blijven; er kunnen echter geen nieuwe zomerhuisjes binnen genoemde zonering worden bijgeplaatst. Indien dat gewenst is kunnen eventueel na een afzonderlijke planologische procedure (postzegelplan) te zijner tijd zomerhuisjes worden geplaatst op een strook oostelijk van het huidige terrein en buiten de geluidszonering van 55 dB(A). (Wel met een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder).

Een ander aspect is de **leidingenstrook** die op de plankaarten staat aangegeven. Er is voor gekozen om de leidingenstrook niet afzonderlijk te bestemmen, doch om een aanduiding op de

plankaarten te plaatsen, waarmee de onderliggende bestemming (Duin of agrarische grond) in stand kan blijven. Vanzelfsprekend zullen er qua bebouwingsmogelijkheden **beperkingen** gelden voor de leidingenstrook. De (nationale) leidingenstrook zal, zo is eerder afgesproken met de provincie, **30 meter** in doorsnee zijn in plaats van 70 meter, teneinde geen verdere afbreuk te doen aan de gronden met een agrarische bestemming. Indien mocht blijken dat in de toekomst toch meer leidingen aangelegd dienen te worden dan zal gezocht moeten worden naar alternatieve mogelijkheden. De leidingenstrook wordt in ieder geval gebruikt voor een hogedrukgasleiding en watertransportleidingen.

De nadruk blijft zo is hierboven reeds gesteld liggen op het **agrarische gebeuren**. De gemeente heeft dit beleid nog eens nader onderstreept door in overleg te treden met het PWN. Bij het PWN bestonden aanvankelijk plannen om het noodzakelijke drinkwaterproductiebedrijf te vestigen in de omgeving van de Duindoornweg.

Hiertoe waren reeds grote percelen grond verworven van de tuinders.

Na goed overleg is een oplossing tot stand gekomen waar alle partijen gelukkig mee zijn. Het drinkwaterproductiebedrijf wordt gerealiseerd op vrijkomende grond op het Hoogovensterrein. Hiermee ontstond wel een nieuwe discussie. Enkele jaren geleden had Hoogovens de intentie om uit te breiden in noord-oostelijke richting. Hiertoe werd binnen Heemskerkerduin en Noorddorp een nieuw deelplan ontwikkeld genaamd "**Noord-Oost-Oor**". Vanwege een aantal ontwikkelingen werd de noodzaak niet aangetoond om op deze wijze het plan tot uitbreiding verder te ontwikkelen. Thans is duidelijk dat het gebied dat nog steeds met de naam Noord-Oost-Oor wordt aangeduid is bestemd voor **natuurlijke ontwikkelingen**. Afspraken die waren gemaakt tussen gemeente en Hoogovens hielden in dat Hoogovens zou zorg dragen voor een groene invulling van de afschermdende zone rond de noordelijke grens van het Hoogovensterrein. Door de eerder vermelde nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het drinkwaterproductiebedrijf binnen het Hoogovensterrein ontstond de situatie dat Hoogovens niet langer de aangrenzende buur was van de tuinders. Deze ontwikkeling kan mogelijk nog worden versterkt door het **Masterplan Business Park IJmond**. Bij Hoogovens Staal BV ontstond op deze wijze de wens om niet langer direct verantwoordelijk te zijn voor de groene invulling van de afschermdende duinstrook.

In overleg met PWN, Hoogovens en de gemeente Heemskerk kwam een **tripartiete overeenkomst** tot stand, waarbij o.a. PWN zou gaan zorgdragen voor de groenontwikkelingen (Mogelijk in overleg met de partners binnen de Groene IJmond). Tevens lag hiermee vast dat het drinkwaterproductiebedrijf op Hoogovensterrein een plaats zou gaan vinden. De gronden die het PWN verworven had nabij de Duindoornweg zouden een **agrarische bestemming**

blijven behouden. Zo mogelijk zouden hiervoor in eerste instantie tuinders in aanmerking komen die vanwege de woningbouw in Waterakkers-Lunetten dienden te vertrekken.

De **Westelijke randweg** zal het plangebied weliswaar niet doorkruisen maar wel raken. Op de grens met Westertuinen, nabij de Lunetten, zal volgens de huidige inzichten het Heemskerkse deel van de Westelijke randweg de verbinding gaan vormen tussen het Hoogovensterrein en de Rijkstraatweg in Heemskerk. Nader onderzoek dient nog plaats te vinden ter voorkoming van een aantasting van de beeldbepalende Lunetten bij Westertuinen en op grondgebied van Beverwijk. Een MER (Milieu-effect-rapportage) is thans in procedure.

Het **grondwater** in het plangebied is soms aanleiding tot het ontstaan van problemen. Binnen het duingebied wordt vanwege de oorspronkelijke natuurwaarden gestreefd naar een hogere grondwaterstand. De tuinders geven echter de voorkeur aan een niet te hoge grondwaterstand. In droge jaargetijden is er nauwelijks sprake van een probleem, doch in natte tijden dreigen problemen te ontstaan. Deze problemen kunnen worden versterkt indien op grote schaal kassen worden gebouwd. De tuinders dienen dan ook meer en meer zelf maatregelen te treffen om het regenwater te bufferen in opvangbassins. Vanzelfsprekend komt ook water vrij bij begieting van de planten die gekweekt worden in de kassen of op de koude grond. Soms zal deze stroom water verontreiniging met zich meebrengen die niet gewenst is binnen het oppervlaktewater-milieu. Ook hier dienen doeltreffende maatregelen genomen te worden. E.e.a. wordt binnen dit bestemmingsplan niet breed uitgemeten. Daar bestaat andere regelgeving voor. De aandacht wordt er desalniettemin wel op gevestigd. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de relatie vernatting duinreservaat en waterbeheersing voor het tuinbouwbedrijf. Maatregelen, welke tot doel hebben een betere grondwaterhuishouding voor tuinbouwbedrijven, kunnen op het moment dat deze maatregelen de grondwaterstanden in het duinreservaat beïnvloeden, gecompenseerd worden in de grenszone van duinreservaat en agrarisch gebied.

Overigens wordt het **waterbeleid** voor wat betreft de duinrellen / beken, inrichting bergingsvijvers en andere waterlopen aan de regelgeving van het Waterschap c.q. Hoogheemraadschap overgelaten. In hun keuren wordt nader bepaald aan welke specifieke eisen voldaan dient te worden.

Slechts waar dat voor de duidelijkheid nodig is, zoals bij de kasbestemming, worden afstandscriteria vermeld, die op hun beurt aansluiten bij de criteria zoals vermeld in de desbetreffende keur.

Recreatieve mogelijkheden hebben ook aandacht gekregen binnen het plangebied. Gewezen is al op het zomerhuisjesterrein aan de Hondsbosseweg. Daarnaast is ondertussen een camping voor lang en kort kamperen opgericht aan de Noorddorperweg. Het aantal vaste kampeerplaatsen/middelen is met een aanduiding op de plankaart aangegeven. In de onmiddellijke omgeving van Duinweg, nabij de leidingenstrook bestaat reeds sinds jaar en dag een terrein voor **groepskamperen**, alsmede een **kampeerboerderij**. Vanwege de ligging tegen het duingebied kunnen deze laatste twee vormen van kamperen eventueel verder worden ontwikkeld binnen de visie van de **Binnenduinrand-discussie** (Groene IJmond). Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan was nog sprake van meer recreatieve mogelijkheden, zoals het kamperen bij de boer van oorsprong heette. In overleg met de provincie is besloten deze vorm van recreëren uit het plan te halen, teneinde nog eens

duidelijk te onderstrepen dat de agrarische activiteiten de hoogste prioriteit dienen te krijgen. Door andere (nieuwe) ontwikkelingen toe te staan is het risico aanwezig dat meer en meer afbreuk wordt gedaan aan de hoofdbestemming (Agrarisch).

Caravan-opslag zou volgens deze visie dan eveneens niet thuishoren binnen het plangebied. Onderzoek heeft uitgewezen dat veel mensen in Heemskerk een caravan bezitten. In de bebouwde kom mogen deze niet het hele jaar geplaatst worden op de openbare weg. Bekend is dat het sinds jaar en dag voorkomt dat velen hun toevlucht zoeken tot agrarische opstallen. Het gemeentebestuur heeft dit nader afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat caravanopslag op nader aangewezen plaatsen binnen het plangebied "Heemskerkerduin en Noorddorp" toegestaan kan worden.

Op de plankaarten is dit terug te vinden in de vorm van enkele specifiek aangeduide caravanopslagbedrijven. (B(oc)). 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. Uitgangspunt dient wel te zijn dat de opslag niet storend in het landschap mag zijn. **Opslag mag derhalve niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.**

Overigens heeft het provinciaal bestuur in het recente verleden ingestemd met een enkele vorm van opslag van caravans binnen het agrarisch gebied, door medewerking te verlenen aan een

vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het betrof hier de opslag van caravans in een kassencomplex aan de Noorddorperweg.

Vrijstellingen.

Vanwege de noodzakelijke flexibiliteit binnen het bestemmingsplan zijn vanzelfsprekend vrijstellingen opgenomen. Aanvankelijk lag het in de bedoeling om tevens een lijst van vrijstellingsmogelijkheden te introduceren in gevallen waarbij agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen. Bij gerechtelijke procedures komt hier soms de kwestie van het meest doelmatig gebruik, de toverformule, om de hoek kijken. Het gemeentebestuur was er voorstander van om tegenover de rechter duidelijk te maken wat in deze gevallen met vrijstelling mogelijk zou moeten zijn, waarbij verdere discussies uitgesloten zouden zijn.

In overleg met de provincie is besloten om deze lijst met vrijstellingen niet toe te passen. Op deze wijze wordt de doelstelling van het plan, een zoveel mogelijk agrarische omgeving, sterker onderbouwd.

Enkele reeds bestaande activiteiten kunnen door middel van een aanduiding op de plankaarten worden gelegaliseerd. Meer vormen van afwijkend gebruik zijn niet acceptabel.

In het enkele geval dat een agrarische opstal niet langer overeenkomstig de bestemming gebruikt kan worden verdient een planwijziging/postzegelplan de voorkeur.

Aanvankelijk bestond de gedachte om mogelijkheden te creëren om op alternatieve wijze energie op te wekken binnen het plangebied en dan met name voor de tuinders, die met hun omvangrijke kassenareaal behoorlijk wat energie verbruiken. Hierbij werd gedacht aan het toestaan onder bepaalde voorwaarden van energiemolens, waarbij de aanbevelingen overgenomen zouden worden uit het rapport "**Plaatsingsmogelijkheden Windturbines**" van 1 november 1996. Aangezien hiervoor nog veel voorbereidend onderzoekswerk gedaan diende te worden en mede gelet op het feit dat deze alternatieve energievorm op veel plaatsen binnen het plangebied, vanwege de milieuaspecten, op voorhand niet haalbaar zou zijn is besloten om deze mogelijkheden niet direct in het bestemmingsplan op te nemen. Voor een enkel perceel waar wellicht wel aan de gestelde criteria voldaan zou kunnen worden, zal in voorkomende gevallen een partiële wijziging van dit plan worden voorbereid.

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen door nauwe **samenwerking** met de tuinders, die via hun vertegenwoordigers in een opgerichte projectgroep het proces hebben bijgestuurd. Tevens is sturing gegeven aan de situering van een drinkwaterproductiebedrijf door veel overleg tussen vertegenwoordigers van Hoogovens Staal B.V. en het PWN alsmede door "De actiegroep Noord-Oost-Oor". De vooroverlegpartners ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebben ieder op zijn eigen vakgebied een belangrijke steen bijgedragen aan de tot standkoming van het thans voorliggende plan.

Bij de verdere procedure is inspraak gegeven conform de bedoeling van de algemene wet Bestuursrecht. In deze fase hebben de niet-agrariërs eveneens mee kunnen denken.

Hoofdstuk 2.

Inventarisatie en algemene toelichting.

1. Tuinders.

De laatste jaren zijn nogal wat tuinders vertrokken uit het agrarisch gebied. De grond die hierbij vrij komt kan soms worden aangekocht door achterblijvende tuinders. Hierdoor treedt echter een versnippering op van de agrarische gronden. De voormalige bedrijfswoning wordt meestal voor een forse prijs verkocht aan een niet-tuinder, waardoor steeds meer mensen in dit gebied woonachtig zijn die er eigenlijk niet thuishoren.

Anderzijds kan dit probleem nooit afdoende worden aangepakt, omdat een bestemmingsplan geen privaatrechtelijke aspecten kan afdwingen.

Er kan een koppeling worden gelegd door aan het desbetreffende artikel een beschrijving in hoofdlijnen toe te voegen, waarbij verwezen wordt naar het stelsel van woonvergunningen. Echter praktisch alle woningen in het buitengebied zijn van een zodanige prijsklasse dat deze onder de categorie vrije sector ressorteren, waardoor de gemeente geen vat heeft op dit proces.

Een verbodsbepaling voor niet-agrariërs om aldaar woonachtig te zijn is niet reëel. Enerzijds leidt dit tot kapitaalvernietiging, anderzijds zou een dergelijke bepaling in strijd kunnen zijn met het juridisch regime inzake het meest doelmatig gebruik.

Wel kan worden getracht om het wonen in dit gebied onaantrekkelijk te maken door de plaats waar een bedrijfswoning mag worden gebouwd, nauwkeuriger dan voorheen het geval was, vast te gaan leggen.

Bovendien zal een stelsel worden gehanteerd waarbij slechts 1 bedrijfswoning is toegestaan per bedrijf. De 2e bedrijfswoningen die reeds aanwezig zijn worden binnen een agrarisch bouwblok opgenomen op de plankaarten. (positieve bestemming).

Door de toename van het aantal burgers en een overeenkomstige afname van het aantal tuinders heeft gedurende enige tijd de **levensvatbaarheid** van het gebied t.a.v. de tuinders ter discussie gestaan. Zou de agrarische grond wel voorbehouden moeten blijven aan de tuinders?

Hiertoe is door de Stichting ter Verbetering van de Agrarische Structuur in Noord-Holland (STIVAS) opdracht verstrekt aan de **Heidemij Advies BV** die het tuindersgebied aan een uitvoerige analyse heeft onderworpen.

In oktober 1993 werd het onderzoek afgerond. Van de 139 bedrijven waren er 103 benaderd. Hiervan waren er **90 bereid om inzage te geven in hun bedrijfseconomische gegevens**.

De conclusie is duidelijk. **Het gebied is van grotere betekenis dan eerdere onderzoeken en tellingen hadden uitgewezen.**

Het gebied heeft alles in zich om ook in de nabije toekomst als belangrijk tuinbouwgebied te worden aangewezen.

De meerderheid (**84,4%**) heeft plannen om te gaan investeren in het bedrijf. Bijna de helft van de tuinders wil de komende jaren het glasareaal uitbreiden. Een flink deel van de tuinders wil uitbreiden maar loopt daarbij tegen een onrendabele verkaveling op.

Het doorsnee-bedrijf is slechts 20.954 m² groot. Gemiddeld wordt op 2 à 3 kavels gewerkt. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn al gaat de verbrokkeling van de kavels wel een verdergaande mechanisering tegen, alsmede de bouw van kassen op grote schaal.

In het algemeen voelt de Heemskerkse tuinder niets voor verplichte herverkaveling. Ruil op vrijwillige basis is bij velen wel een haalbare kaart. In een aantal gevallen zal herverkaveling noodzakelijk zijn om tot een rendabele bedrijfsvoering te komen. De laatste grootschalige ruilverkaveling dateert van 1971.

In 1996 is in overleg met de agrarische instanties besloten om goede condities te scheppen voor de tuinders om hun bedrijfsvoering te stimuleren. Van de zijde van de gemeente wordt

e.e.a. in het thans voorliggende bestemmingsplan nagestreefd. Van de zijde van de tuinders wordt verwacht dat op vrijwillige basis getracht zal worden om een systeem op te zetten voor een grondbank (herstructurering), die als doelstelling heeft om vrijkomende agrarische (bouw-) percelen op te kopen en weer te verkopen aan tuinders. Agrarische gronden die vrijkomen, door o.a. bedrijfsbeëindiging, dienen te worden aangeboden aan de grondbank. In januari 1997 wordt bevestigd dat een dergelijk systeem vaste vorm begint te krijgen. In de loop van 1997 is ter verdere bekrachtiging van de grondbank een herstructureringsproces in gang gezet.

Gesteld kan worden dat het gebied beschikt over zeer vruchtbare geestgronden, die borg staan voor een goede kwaliteit van tuinbouwgewassen en bloembollen. Indien een grondbank hiernaast kan voorkomen dat gronden aan de bestemming onttrokken worden dan is een toekomst voor agrarisch Heemskerk gegarandeerd.

Organisatie.

Hoogovens Staal BV behoort tot het staal- en aluminiumconcern Koninklijke Hoogovens NV.

Het totale industrieterrein van Hoogovens Staal BV omvat ca. 775 ha en is gelegen in de gemeente Velsen, Beverwijk en Heemskerk. De oppervlakte van het Heemskerkse grondgebied, betreffende Hoogovens Staal BV, bedraagt ca. 65 ha (8,5%) en is gedeeltelijk bebouwd met installaties en magazijnen en gedeeltelijk ingericht als opslagruimte en voorzien van infrastructuur.

Daarnaast is, niet zichtbaar, een groot gedeelte van de grond in gebruik als kabel- en leidingentracé.

Op het industrieterrein biedt Hoogovens Staal zelf werk aan ongeveer 10.500 mensen (1996). Bovendien zijn op het industrieterrein enkele duizenden mensen werkzaam bij toeleveranciers / dienstverleners.

Strategie.

De strategie van Koninklijke Hoogovens voor de komende jaren is erop gericht de positie op haar markten te versterken door onder andere permanente prestatieverbetering en technologische vernieuwing.

Om deze strategie voor Hoogovens Staal te realiseren moet de unieke ligging in de IJmond volledig worden benut. De vestigingsplaatsvoorwaarden staan echter voortdurend onder druk. Dit vereist continue aandacht van zowel het staalbedrijf als van de betreffende overheden.

Bedrijfsterrein.

Hoogovens Staal heeft voor de uitoefening van haar activiteiten ruimte nodig in de vorm van bedrijfsterrein, afschermende zones, ontsluitende infrastructuur en milieuruimte.

Het staalbedrijf beschouwt een gering deel van het industrieterrein aan de noord- en oostzijde, niet meer als strategisch voor haar bedrijfsvoering.

Deze niet strategische terreindelen worden ingebracht in het project Business Park IJmond. Business Park IJmond streeft naar het bevorderen van aanvullende en nieuwe werkgelegenheid ten behoeve van nieuwe economische activiteiten door derden.

Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat reeds in 1996 10 ha op Heemskerks grondgebied is verkocht aan het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord - Holland (PWN) ten behoeve van de bouw van een waterproductiebedrijf.

Bij de verkoop van de grond aan PWN is na intensief overleg tussen Heemskerk, Hoogovens en PWN een tripartiete overeenkomst gesloten, waarin een aantal reeds langlopende onderwerpen, de toekomstige bestemming en het gebruik op het grondgebied van Heemskerk nader zijn vastgelegd.

In de 60-er jaren speelde de discussie of een spoorlijn aangelegd zou moeten worden ten

behoefte van Hoogovens-Staal. Deze spoorlijn zou dwars door het plan gaan lopen en was bedoeld voor aan- en afvoer van producten, goederen en materiaal van en naar Hoogovens en zou door aanleg het aantal rangeerbewegingen nabij Uitgeest beperken. In het huidige Streekplan ANZKG is deze spoorlijn niet meer opgenomen, omdat de noodzaak voor de aanleg is komen te vervallen. Mocht in de toekomst alsnog een spoorlijn nodig zijn dan zal deze niet door het thans aan de orde zijnde gebied zijn weg vinden.

Wat wel is aangelegd langs de duinrandzone en door het agrarisch gebied, is een leidingentracé, waaronder de Nogat-leiding. (Hogedrukgasleiding). Binnen afzienbare tijd zullen daar in het kader van de drinkwatervoorziening de nodige waterleidingen aan worden toegevoegd. Dit tracé is opgenomen in het streekplan als een nationaal leidingentracé. Het is zeker dat ook Hoogovens Staal nog eens een beroep zal doen op de capaciteit van de leidingenstrook, door een extra leiding aan te leggen.

De **geluidszonering** die verplicht opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan en die een gevolg is van de activiteiten van de zware industrie zal tot gevolg hebben dat een aantal woningen niet meer gebouwd kan worden. (Binnen de 55 dB(A)-zone; binnen de 50 dB(A)-zone kan eventueel gebouwd worden na vaststelling van een hogere grenswaarde). Als gevolg hiervan dient onderzocht te worden wie mogelijke schadeclaims die hieruit voortkomen betaalbaar stelt. Van een integrale milieuzonering, waarbij naast geluidhinder ook andere aspecten zoals geur- en stofhinder worden meegenomen wordt vooralsnog afgezien vanwege de nog niet te overziene consequenties die hieraan verbonden kunnen zijn. Deze materie wordt in gewestelijk verband nader bestudeerd, waarbij het er vooralsnog naar uitziet dat wanneer een **integrale zonering** wordt doorgevoerd dat deze gelijkgesteld gaat worden aan de geluidszonering.

De sinds vele jaren bestaande **raamovereenkomst** met Hoogovens-Staal, die o.a. beoogde om groenvoorzieningen aan te brengen in het overgangsgebied tussen industrie en tuinders is, door het drinkwaterproductiebedrijf op voormalig Hoogovensterrein te realiseren, in een ander daglicht komen te staan en is daarom ingetrokken. Hoogovens-Staal had zich vastgelegd om e.e.a. te realiseren omdat dit bedrijf grensde aan de agrarische wereld. Nu bestaat duidelijkheid omtrent de vestiging van het drinkwaterproductiebedrijf op het Hoogovensterrein en wel aan de noord-westzijde. Hierdoor zal het drinkwaterproductiebedrijf gaan grenzen aan het overgangsgebied tussen industrie en agrarische grond. De nieuwe rechtsopvolger (PWN) zal invulling geven aan de raamovereenkomst. Deze plannen kunnen tevens worden meegenomen bij de plannen in het kader van "**De Groene IJmond**", dat er eveneens in voorziet om groene zones aan te brengen. De afspraken welke hieromtrent zijn gemaakt zijn vastgelegd in een **tripartiete overeenkomst**, die op 22 december 1995 is ondertekend door Hoogovens, het PWN en de gemeente.

Foto 1.

3. Andere activiteiten en ontwikkelingen in het tuindersgebied.

Was in de jaren 60 nog sprake van Heemskerk-Tuindersdorp, dat kan thans niet meer worden gesteld. Het economisch aandeel van de tuinders blijft groot. Echter een flink deel van de voormalige agrarische gronden is thans in gebruik als gronden voor woondoeleinden. Hierbij dient gedacht te worden aan de ontwikkeling van Commandeurs en daarna Beierlust,

terwijl ook de ontwikkeling van de Houtwegen (voor lichtere industrie) een verdere aantasting betekende van het tuindersgebied. Eind 1996 is met het plan Waterakkers-Lunetten begonnen met de bouw van woningen.

Een volgende mogelijke uitbreiding staat gepland voor de oostkant van Heemskerk (Broekpolder), waardoor het tuindersgebied aan de zijde van Heemskerkerduin en Noorddorp voor een verdere aantasting ten behoeve van de woondoeleinden wordt behoed.

Aan de zuidwestkant wordt het drinkwaterproductiebedrijf van het PWN gerealiseerd.

Het PWN heeft in december 1994 circa 30 ha aangekocht in de omgeving van de Duindoornweg met het doel om hier een drinkwaterproductiebedrijf op te richten.

Overleg heeft er toe geleid dat medio 1995 de beslissing genomen werd door Hoogovens-Staal B.V. en PWN, in samenwerking met provincie- en gemeentebestuur, om uit te wijken naar een vrijliggend stuk grond op het Hoogovensterrein. Voordeel hiervan is dat de gronden aan de Duindoornweg hun agrarische bestemming kunnen houden. Eventueel kunnen deze gronden ter compensatie worden aangewend bij uitruil-projecten, herverkaveling of ter compensatie voor agrariërs die vanwege de oprukkende woningbouw (Waterakkers-Lunetten) elders aan de slag moeten.

Op de industriegronden nabij Hoogovens Staal B.V. zal wat de drinkwaterproductie betreft binnen enkele jaren ongeveer **10, 7 ha** nodig zijn. (Dit is inclusief toekomstige uitbreidingen). Het gehele project zal op korte termijn binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten worden teneinde de drinkwatervoorziening voor een groot deel van de bevolking in het noordwesten van Nederland veilig te stellen.

Naast de problematiek van de waterfabriek dient aandacht besteed te worden aan een uitbreiding van het leidingentracé. Van gemeentezijde is naar de provincie toe duidelijk gemaakt dat een eventuele uitbreiding van de strook slechts in westelijke richting zou mogen plaatsvinden. (In het duingebied).

De provincie stelde zich aanvankelijk echter op het standpunt dat juist in oostelijke richting uitgebreid diende te worden. Dit zou dan opnieuw een beperking opleveren ten aanzien van de agrariërs.

Bij vorige uitbreidingen werd nog gekozen voor aanleg binnen het agrarisch gebied (Nogat-leiding en PWN-leidingen). Dit betekende een verdere aantasting (op beperkte schaal) van het areaal voor de tuinders, die mogelijk te maken krijgen met temperatuurverschillen in de bodem en het feit dat in principe niet gebouwd mag worden op deze strook.

Daarentegen betekent het een aantasting van het duingebied met zijn ecologische waarden indien hetzelfde tracé door dit gebied aangelegd zou worden.

Gestreefd wordt wel naar een leidingenstrook die beperkt wordt gehouden voor wat betreft het breedte-beslag. (Smalle doorsnede). Een en ander is thans op de plankarten terug te vinden. Afgesproken is, dat de PWN-leidingen de laatste leidingen zijn die zullen worden gelegd. Gedeputeerde Staten zullen zich er voor inzetten dat akkoord kan worden gegaan met een versmalde strook voor leidingen. Mocht er desondanks in de toekomst behoefte bestaan aan de aanleg van meer leidingen dan zal gezocht dienen te worden naar **alternatieve mogelijkheden**, waarbij alsnog wordt gedacht aan een uitbreiding van de leidingenstrook aan de

duinzijde. Tevens zullen Gedeputeerde Staten onderzoek plegen naar het niet langer opnemen van het predikaat nationale leidingenstrook binnen het nieuw te ontwikkelen **streekplan in 1998**.

Getracht zal worden om de leidingenstrook tevens te benutten als overgangszone tussen de duinen en de agrarische gronden. Deze overgangszone kan dan worden aangewend in de recreatieve sfeer. Op deze wijze zou uitvoering kunnen worden gegeven aan de in de Vinex voorgestane te volgen bruine koers, waarbij naast het agrarische gebeuren tevens ruimte wordt ingekleed voor recreatieve doelen. In dit kader kan ook worden gedacht aan het ontwikkelen van een camping en het in stand laten van een terrein voor open-lucht-recreatie en een kampeerboerderij.

Deze laatste twee zijn reeds aanwezig in de verder te ontwikkelen overgangszone tussen tuindersgebied en duinen.

Kamperen bij de boer, zoals dit tot voor enkele jaren werd genoemd (kamperen op het erf) behoort niet tot de mogelijkheden binnen het plangebied. Een uitzondering kan worden gemaakt voor deze overgangszone.

In bovengenoemde overgangszone kunnen duinrellen en poelen worden gerealiseerd.

Op deze wijze kan enerzijds wateroverlast naar het tuinbouwgebied worden voorkomen en anderzijds de gevolgen van ontwatering in het tuinbouwgebied worden gecompenseerd.

Verdere ideevorming voor de overgangszone zal plaats vinden binnen de Groene IJmond-discussie die in 1997 concretere vormen zal gaan aannemen. Op de plankaarten is aangegeven welk gebied gereserveerd is voor Groene IJmond-ontwikkelingen.

Daarnaast wordt het agrarische areaal aangetast door het feit dat steeds meer burgers woonachtig zijn in dit gebied. Bovendien is een aantal niet agrarische bedrijven actief, die ook een claim leggen op de schaarse grond.

In dit licht is tevens aandacht besteed aan de strandhuisjes en caravans die, buiten het zomerseizoen, her en der verspreid in het gebied voorkomen.

Getracht zal worden om deze activiteiten te concentreren, teneinde deze onder controle te kunnen houden. Ook hiervoor zijn bestemmingen en aanduidingen op de plankaarten opgenomen.

De voormalige tuinderswoningen die in 1996 reeds zijn opgekocht en worden gebruikt door niet-agrariërs zullen een positieve woondoeleinden-bestemming krijgen met een stukje erf waarop bijgebouwen geplaatst kunnen worden tot een oppervlakte van maximaal 60 m². Dit sluit aan bij de bestaande jurisprudentie die aangeeft dat bestemmingen dienen aan te sluiten bij de werkelijke situatie of bij een beoogde situatie, welke dan binnen de geldingsperiode van het plan gerealiseerd dienen te worden. Teneinde te kunnen beoordelen wat aan bebouwing aanwezig is in dit gebied, is medio 1995 een uitvoerige **inventarisatie** gestart, waarvan een overzicht is bijgevoegd in de vorm van een bijlage.

In dit plan wordt tevens een mogelijkheid opgenomen om niet-agrarische woningen weer, indien daar behoefte aan bestaat, qua bestemming te wijzigen in agrarische woningen binnen een agrarisch bouwperceel. (Procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Bij nieuwe onttrekkingen (**na de eerste officiële tervisielegging van het ontwerpplan**) aan de agrarische bestemming blijft het **ontmoedigingsbeleid** van kracht. Hiermee wordt beoogd om het gebied zijn hoofdzakelijk agrarische functie te laten behouden. Het ontmoedigingsbeleid houdt in dat niet-agrariërs die een voormalige tuinderswoning en/of bedrijfsgebouwen opkopen in principe geen bouwmogelijkheden krijgen. Vanzelfsprekend is onderhoud (o.m. vervanging kozijnen) toegestaan. Voor wat betreft het gebruik geldt dat de woning (**na vrijstelling**) bewoond mag worden op de normale wijze en dat voormalige bedrijfsopstallen (**na vrijstelling**) op nader aangegeven wijze gebruikt mogen worden.

Teneinde te voorkomen dat verder afbreuk wordt gedaan aan het feit dat het gebied niet volgebouwd moet worden met woningen, wordt een stelsel geïntroduceerd van slechts 1 bedrijfswoning per agrarisch bedrijf. (M.u.v. de 2e bedrijfswoningen die reeds aanwezig zijn). Op de plankaarten zijn de hier bedoelde woningen voorzien van een agrarisch bouwperceel aangeduid met de letters A(b) voor agrarisch bouwblok en verder voorzien van de toevoeging (t) voor tuinder en soms een (v) voor veeteelt.

Tevens zijn er bouwblokken opgenomen met bovenstaande aanduidingen/toevoegingen met daarnaast de toevoeging (zw). In dit geval is sprake van een agrarisch bouwblok waarin geen woning mag worden gerealiseerd. Dit is gedaan vanwege het feit dat de betrokken agrariër reeds elders een bedrijfswoning heeft. Hij of zij heeft dan wel behoefte aan overige opstallen ten behoeve van het bedrijf. (Kassen dienen binnen de A(k) bestemming te worden gerealiseerd).

Splitsing van gronden is weliswaar niet uit te sluiten; er is echter wel een bepaling opgenomen waaraan men dient te voldoen om voor een bedrijfswoning in aanmerking te komen.

Gelet op de huidige verkaveling zal dit beleid betekenen dat er **bijna geen woningen meer bijgebouwd kunnen worden.**

Bedrijfswoningen dienen in de voorste bebouwingslijn, zoals aangegeven in het desbetreffende artikel, te worden gebouwd. Andere bedrijfsbebouwing dient zich hier achter te bevinden.

Foto 2.

Alle bebouwing, ook eventuele waterbassins, dient geconcentreerd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok, met uitzondering van de kassen, die een specifieke bestemming hebben gekregen.

Binnen de kasbestemming kan in nader aan te geven gevallen vrijstelling worden verleend voor waterbergingen.

In alle gevallen geldt dat er een agrarische noodzaak aanwezig dient te zijn voor de bouwplannen.

Sommige bebouwing is wegbestemd. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht (althans voor zover sprake is van legale bebouwing). Bij nieuwbouw is het in deze gevallen de bedoeling dat wordt uitgeweken naar het bouwblok.

In die gevallen waarbij agrarische bebouwing leeg komt te staan kan het soms gewenst zijn om andere activiteiten die nauw verbonden zijn met de agrarische wereld en die overigens geen (milieu-)schade in het gebied aanrichten toe te gaan staan. Dit zal slechts kunnen na een

partiële herziening van het bestemmingsplan, waarbij alle belangen afgewogen zullen worden en waarbij tevens de goedkeuring van de provincie is gewenst.

Bestaande activiteiten die onder bovenstaande criteria vallen kunnen in voorkomende gevallen met een aanduiding op de plankaarten als toelaatbaar worden aangegeven, waarbij de onderliggende agrarische bestemming gehandhaafd blijft.

4. Recreatie.

Was het in de afgelopen periode niet toegestaan om een stallingsmogelijkheid te bouwen voor paarden in het buitengebied, nu wordt er vanuit gegaan dat dit ten dele tot de mogelijkheden dient te behoren al zal deze materie niet expliciet in de voorschriften worden opgenomen.

Indien gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid zal gebouwd moeten worden binnen de regels die gelden voor bijgebouwen. (d.w.z. maximaal 60 m² bij woondoeleindenbestemmingen). In elk geval wordt op deze wijze rekening gehouden met het feit dat er wel degelijk behoefte bestaat aan de mogelijkheid om paarden bij huis te houden.

Dit zal echter slechts toelaatbaar zijn zolang de paarden hobbymatig (in de recreatieve sfeer) worden gehouden. Op deze wijze kan mede uitvoering worden gegeven aan de bruine koers die de Vinex voorstaat, hetgeen inhoudt dat naast de tuinbouw ook recreatieve elementen hun neerslag dienen te krijgen in het plan.

Het blijft echter verboden om nieuwe maneges te vestigen, daar dit een te grote aantasting van het gebied zou betekenen. (Mede gelet op de milieuregeling: De gronden zijn aangewezen als zijnde verzuringgevoelig).

Bij een hobbymatig karakter wordt er vanuit gegaan dat maximaal huisvesting wordt geboden aan **2 paarden** met de daarbij behorende beweidingmogelijkheid van 200 m². Hierbij dient wel bedacht te worden dat ook bij het houden van 1 of 2 paarden de milieuregels van toepassing kunnen zijn. (Het gaat hier immers om verzuringgevoelige grond).

Beweiding door middel van een omheind stuk grond mag alleen geschieden binnen het bouwblok c.q. binnen de bestemming erf.

Daarnaast zal de nodige aandacht worden besteed aan alternatieve mogelijkheden voor recreatie. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van fietspaden en voetpaden met op enkele plaatsen een mogelijkheid om te recreëren in de vorm van picknicken, rusten en speelmogelijkheden voor kinderen. Dit alles kan niet in het hele plangebied plaatsvinden. De activiteiten zullen zich hoofdzakelijk concentreren rond de **binnenduinrandzone** waar ontwikkelingen in het kader van de Groene IJmond kunnen plaatsvinden. Het bedoelde gebied staat op de plankaarten aangegeven, nabij de leidingstrook.

Aan de Noorddorperweg wordt een mogelijkheid gecreëerd om een camping te kunnen starten. Ingevolge het streekplan (ANZKG) en andere notities is deze omgeving o.a. aangewezen voor recreatieve doeleinden.

De camping zal plaats bieden aan tourcaravans en tenten, met de bedoeling dat het hier kort kamperen betreft. Een aantal plaatsen wordt gereserveerd voor stacaravans, omdat gebleken is dat ook daar behoefte aan bestaat.

Teneinde overlast voor de omgeving te voorkomen is een maximum aantal stacaravans op de plankaart aangegeven. Het parkeren door bezoekers zal op het desbetreffende terrein dienen te geschieden.

Aan de camping grenst een terrein voor volkstuintjes. Dit terrein wordt tevens gezien als een vorm van uitoefening van een hobby in de recreatieve zin.

Aan de zuidkant, nabij Hoogovens-Staal en de gemeentegrens met Beverwijk, ligt een zomerhuisjesterrein.

Dit terrein wordt als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan. Buiten dit terrein bevinden zich nog enkele zomerhuisjes, die **wegbestemd** zijn.

Bij de partiële herziening Hondbosseweg 1983 werd reeds melding gemaakt van deze saneringsactie. Laatstgenoemde partiële herziening is nooit in procedure gebracht, doch er bestaat correspondentie waaruit blijkt dat de te saneren zomerhuisjes opnieuw gebouwd kunnen worden op eerder gemeld zomerhuisjesterrein, nabij het Hoogovensterrein.

Bij de ontwikkeling van de partiële herziening Hondbosseweg 1983 was hiervoor reeds een uitbreiding van het aangewezen zomerhuisjesterrein geschetst.

Echter ondertussen is de regelgeving gewijzigd betreffende de geluidsaspecten van het industrieterrein waarop Hoogovens-Staal gevestigd is. De op de plankaarten aangegeven geluidszonering leidt er toe dat de zomerhuisjes niet langer ingevolge de visie van 1983 gebouwd c.q. verplaatst kunnen worden.

Wellicht dat in de nabije toekomst een aangrenzend terrein aan de oostzijde soelaas kan bieden.

5. Illegale situaties.

De afgelopen jaren zijn nogal wat activiteiten tot stand gekomen die niet thuishoren in dit gebied, maar waarvoor wel een oplossing gevonden dient te worden. Gedacht wordt hierbij aan de ontwikkeling van hoveniersbedrijven, het geleidelijk uitgroeien van een transportbedrijf, startende ondernemers, opslag van caravans, strandhuisjes, bouwmaterialen, bewoning van schuren, etc.

Bekend is dat vele bouwsels in dit gebied op illegale wijze tot stand zijn gekomen. Sommige dateren van vele jaren geleden, andere zijn van recentere datum.

Het is niet altijd eenvoudig om tijdig te ontdekken dat op illegale wijze is en wordt gebouwd.

Betreffende de illegale situaties is een lijst opgesteld aan de hand waarvan bepaald dient te worden welke situaties "ingepast" dienen te worden in het plan, dan wel welke situaties onder toepassing van bestuursdwang ongedaan gemaakt zullen worden.

Alle bewoners van het plangebied die met een afwijkende situatie te maken hebben, zijn ondertussen benaderd met een brief (1997) waarin staat dat de afwijking is geconstateerd en dat nadere maatregelen worden afgewogen. Soms heeft dit geleid tot een positieve benadering omdat de situatie al vele jaren had voortgeduurd (inpassing in het plan); in andere gevallen volgt een negatieve benadering (wraakbrief en eventueel een vervolgactie in de vorm van een bestuursdwangaanschrijving).

Ingevolge bestaande jurisprudentie zullen burgerwoningen zo veel mogelijk een positieve

bestemming krijgen. Als zodanig zullen deze op de plankaart worden aangegeven.

Illegale bouwwerken en illegaal gebruik, waartegen het gemeentebestuur nog wenst op te treden zullen voor de **eerste tervisielegging van het ontwerpplan** (ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden aangeschreven. Dit aanschrijven zal in eerste instantie een mededeling inhouden dat de aangetroffen situatie ongewenst is en dat een nadere afweging gemaakt zal worden over het al dan niet optreden tegen deze situatie. Dit verschijnsel noemen we **wraking**. Dit middel is bedoeld om te voorkomen dat de desbetreffende personen zich kunnen beroepen op het overgangsrecht. Het is de bedoeling dat overgangsrecht slechts ziet op legale situaties die wegbestemd zijn.

De gevallen waar hier op gedoeld wordt zijn uit de bijlage te destilleren. Naar de toekomst toe zal het van belang zijn om een stringent **handhavingsbeleid** te voeren. Er zal dan ook naar worden gestreefd om hieromtrent duidelijke richtlijnen op te stellen binnen een handhavingnota. Deze nota dient aan te geven in welke gevallen en met welke middelen opgetreden zal worden. De **nota** dient tevens richtlijnen te bevatten omtrent de hoogte van een op te leggen dwangsom, zolang de hogere wetgever hieromtrent niets heeft bepaald.

Naast het positief bestemmen (indien niet meer opgetreden kan of zal worden) en het "aanpakken", indien de situatie niet gelegaliseerd kan of zal worden, bestaat nog een derde situatie: Het gedogen.

Dit middel dient voorbehouden te blijven aan tijdelijke situaties. **Gedogen** dient schriftelijk te worden vastgelegd, zodat hieromtrent geen misverstanden kunnen bestaan.

De bouwwerken en de vormen van gebruik die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, doch die wel onder het oude plan "pasten" of gedoogd werden, zullen onder het overgangsrecht gebracht worden. (Althans voor zover de situatie tijdens de planperiode beëindigd zal worden).

6. Ruimtelijk kader (uitgangspunten).

De tuinbouw dient in het onderhavige gebied ruime kansen te krijgen. Als een van de weinige gebieden in Nederland mag de kassenbouw hier gestimuleerd worden.

Dit wordt ook nog eens uitgesproken in de **Vinex**, als zijnde een nota op Rijksniveau, die voor dit gebied de bruine koers adviseert, hetgeen betekent dat tuinbouw verder gestimuleerd dient te worden in samenhang met een recreatieve functie voor dit gebied.

De recreatieve functie zal hoofdzakelijk voorbehouden dienen te blijven aan het duingebied, de randgebieden derhalve van dit bestemmingsplan. Daarnaast zullen op de plankaart enkele gebieden voorkomen waar verblijfsrecreatie toegestaan is.

Naast de 4e nota op de Ruimtelijke Ordening (Extra), beter bekend onder de benaming Vinex, wordt rekening gehouden met het streekplan "Amsterdam-Noordzeekanaalgebied", de structuurvisie "Heemskerk 2015" en de "Structuurvisie IJmond", alsmede de "agrarische nota" waarbij steeds weer blijkt dat het gebied Heemskerkerduin en Noorddorp versterkt dient te worden in agrarisch-economische zin.

Voor het overige kan vermeld worden dat de volgende nota's hebben bijgedragen tot de ontwikkelingen van het thans voorliggende bestemmingsplan.

a. Tussen Dorp en Tuin (Provincie 1986).

Aandacht voor o.a. meer glastuinbouw; het handhaven van de agrarische bestemming; het ontwikkelen van een recreatieve verbindingszone; het invoeren van een aanvaardbaar

bouwpercelensysteem; het vergroten van te kleine en te smalle kavels, d.m.v. ruilverkaveling en/of grondbank; het vergroten van de waterberging; het verlagen van de grondwaterstand.

b. De schouders onder agrarisch Heemskerk. (STIVAS / Heidemij 1993).

O.a. meer opengrondse teelt, maar ook glastuinbouw; het consolideren van niet-agrarische woningen; het moderniseren van teeltmethodes; het activeren van investeringen voor tuinders; het verbeteren van de nutsinfrastructuur; de waterhuishouding verbeteren; het oprichten van een grondbank.

c. Realistische visie op agrarisch Heemskerk 1993.

O.a. bestemming agrarisch plus, de zgn. bruine koers; meer recreatie, naast glastuinbouw; minder tuinbouwgrond; niet agrarische activiteiten toestaan evenals niet agrarische bewoning; verkaveling verbeteren; infrastructuur verbeteren; karakter open gebied handhaven.

d. Streekplan ANZKG - Amsterdam-Noordzeekanaalgebied. (Provincie 1987).

O.a. het reserveren van raaklijntracé dat niet langer deel uitmaakt van het ruimtelijk beleid; het stimuleren van tuinbouwprojecten, waarbij gebruik wordt gemaakt van proceswarmte van Hoogovens; het inrichten van een recreatieve overgangszone tussen het tuinbouwgebied en de duinen; de duinen reserveren als stiltegebied; het inpassen van kleinschalige recreatieve voorzieningen, waaronder fietspaden in de binnenduinrandzone; aandacht voor aanwezige landschappelijke en ecologische elementen; het aanbrengen van zoneringen t.b.v. recreatie in de duinen; herstellen van de natuurlijke waterstand.

e. Structuurvisie IJmond (gewest 1993).

Versterken natuurwaarde van de duinen; activeren recreatief medegebruik van de duinen; terughoudendheid bij kassenbouw.

f. IJmond na 2000. (Regionale economie IJmond 1991).

Benutten van restwarmte van electra-opwekking t.b.v. glastuinbouwbedrijven.

g. De Groene IJmond (gewest 1991).

O.a. het doortrekken van de groenstrook vanuit Waterakkers; het weren van bepaalde vormen van recreatie in het duingebied; het ontlasten van de duinen door het aanleggen van een bufferzone; het aanleggen van een overgangszone van 80 ha aan noord- en oostzijde van het Hoogovensterrein met een strook afschermdende (kunst)duinen en bos in aanleg.

h. Structuurvisie Heemskerk (gemeente 1992).

Het verminderen van de verkeersdruk in het tuinbouwgebied; het handhaven van de agrarische functie voor het tuinbouwgebied; het behouden van het eigen karakter van het agrarisch gebied; het stimuleren van het benutten van de proceswarmte van Hoogovens t.b.v. de tuinbouw; uitbreiden van de glastuinbouw onder bepaalde voorwaarden.

i. Vinex 1988 (VROM).

Het volgen van de bruine koers, d.w.z. een combinatie van landbouw en andere functies; moderne productietechnieken in de landbouw toepassen, waaronder de toepassing van micro-electronica; verdergaande regionale specialisatie.

j. Structuurschema Groene Ruimte 1992.

De bijzonder goede grond in het tuindersgebied is zeer geschikt voor bollenteelt.

k. Ecologische structuren en natuur- en landschapsbouw (provincie 1991).

Belangrijke ecosystemen garanderen; veiligstellen van natuurgebied; herstel en ontwikkeling van een gevarieerd en dynamisch karakter van de duinen; regeneratie van natte duinvalleien; bevorderen van een natuurvriendelijk duingebied en zonerings van recreatie; het verplaatsen van niet noodzakelijk aan het duingebied gebonden activiteiten; herstel en ontwikkeling van hoog/laag-nat/droog gradiënten, kenmerkende kwelsituaties en meanderende duinrellen; bevorderen gunstig beheer van de binnenduinrandzone; aandacht voor grondwateronttrekking en het inrichten van bufferzones.

l. Groene circulaire (Provincie 1995).

O.a. verwijzingen naar het maken van een keuze bij bebouwingsregelingen; hierbij een keus maken uit: a. bouwzones; b. bouwstroken (bij kavelruil) of c. bouwpercelen (minder kans op burgerbouw); het instellen van een klankbordgroep tijdens de voorbereidingen; het tegengaan van niet-agrarische bedrijvigheid; het tegengaan van niet-agrarische bewoningvormen; voorschriften waarbij kassen op 10 m achter de achtergevel worden toegestaan; kassen op 50 m van woonbelending; een woning dient in principe op een afstand van 10 m in relatie tot een andere woning geprojecteerd te worden; glastuinbouw verdient een aparte bestemming; een mogelijkheid opnemen voor een agrarisch bedrijventerrein.

m. Relatienota (Provincie 1991).

Het instellen van een nationaal park tussen Schoorl en Wijk aan Zee; aandacht voor de randgebieden van het nationaal park; mogelijkheid voor ontwikkeling van de natuur in de binnenduinrand; Krengbosch en de Nollen, botanische ontwikkeling van de graslanden.

n. Landbouwschap gewestelijke raad voor N-Holland 24 nov. 1994.

O.a. geen aanlegvergunningenstelsel opnemen; volwaardige agrarische bouwpercelen dienen bouwmogelijkheden te krijgen binnen een bouwperceel van tenminste 0,3 ha; daarnaast dient een stelsel van vrijstellingen/wijzigingen te worden gehanteerd; het bouwen van kassen dient binnen de desbetreffende bestemming onbepaald mogelijk te zijn; ook mogelijkheden voor gaas- en boogkassen; geen 2e agrarische bedrijfswoning; bij nieuwe bedrijven tenminste de eis stellen dat men over minimaal 1,5 ha grond dient te beschikken terwijl reeds bedrijfsopstallen aanwezig dienen te zijn; bepaalde toepassingsmogelijkheden voor windenergie; voormalige agrarische bedrijfswoningen, die in handen van niet-agrariërs zijn geraakt alsnog aanmerken als agrarische woning.

De diverse uitgangspunten bevatten soms tegenstrijdigheden. De nota's zijn vertaald in een beleid dat bruikbaar is voor een juiste opzet van het nieuwe bestemmingsplan. M.a.w. niet alle uitgangspunten konden worden overgenomen.

Kaart Streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied.

7. Geluidszonering.

Een ander aspect waar terdege, op last van een uitspraak van de Kroon, rekening mee gehouden zal moeten worden is de geluidszonering die verplicht in het plan opgenomen is. Deze zone is een gevolg van het feit dat zware industriële activiteiten plaatsvinden aan de zuidkant van het desbetreffende gebied. (Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer). De geluidszone staat op de plankaart aangegeven. Het betreft hier een strook waar een geluidsbelasting wordt ondervonden tot **55 db(A)**. Binnen dit gebied is het uitgesloten dat woningen (of andere geluidgevoelige gebouwen) worden gebouwd. Daarnaast bestaat er een zone waar de geluidsbelasting **50 tot 55 db(A)** bedraagt. Hier kunnen slechts onder bepaalde voorwaarden woningen (of andere geluidgevoelige gebouwen) worden gerealiseerd, en dan nog slechts nadat een verklaring van de zijde van de provincie is afgegeven waaruit blijkt dat een hogere grenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder is vastgesteld.

Van een **integrale-milieuzonering** is vooralsnog afgezien, omdat deze materie nog in ontwikkeling is. De consequenties hiervan kunnen nog niet worden overzien. Al wordt er in eerste instantie van uitgegaan dat de integrale milieuzonering, indien deze wordt ingevoerd, voorlopig op de op de plankaart aangegeven geluidslijnen geprojecteerd zal worden.

De vestiging van een drinkwaterproductiebedrijf op het terrein van Hoogovens-Staal B.V. zal geen consequenties hebben voor de geluidszonering, aangezien er t.b.v. Hoogovens-Staal B.V. op het desbetreffende terrein een bestemming is gelegd welke het mogelijk maakt dat bepaalde aan Hoogovens gelieerde of andere bedrijven worden gevestigd, terwijl het tevens is toegestaan om een drinkwaterproductiebedrijf te vestigen. (Dubbelbestemming). Een drinkwaterproductiebedrijf verhoogt de geluidsdruk niet, werkt eerder als buffer, terwijl hierdoor voor Hoogovens-Staal B.V. de zekerheid is ingebouwd dat de geluidszonering niet opschuift in negatieve zin, waardoor Hoogovens-Staal B.V. met beperkingen te maken zou krijgen.

Wel wordt op dit moment onderzocht in hoeverre de "geluidslijn" kan worden teruggebracht in verband met de verkoop door Hoogovens van industrieterrein. (Business Park IJmond).

8. Uitbreiding glasareaal en de consequenties voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

O.a. in de Vinex wordt er melding van gemaakt dat het glasareaal flink uitgebreid zou kunnen worden in het tuindersgebied.

Op dit moment wordt de grond nog steeds voor een flink deel gebruikt voor vollegrondsteelten, zoals sla, spinazie, andijvie en diverse bloemen, waaronder veel bolgewassen. Tevens komt een flink aantal kassen, waaronder veel rolkassen, voor in het onderhavige gebied.

De vaste kassen nemen op dit moment (1996) circa 37 ha van de beschikbare grond in beslag. Indien het glasareaal fors wordt uitgebreid volgens de uitkomst van het "Stivas-Heidemij-onderzoek", dan betekent dat een flinke toename van het **verhard oppervlak**. In dit verband dient gezocht te worden naar een oplossing van de hemelwaterafvoer.

De gemeente heeft de plicht om (afval)water in te zamelen, c.q. af te voeren; echter voor zover dit niet via het riool geschied is het de taak van het waterschap om regenwater te bergen en af te voeren naar het gemaal.

In dit kader wordt onderzoek verricht naar andere alternatieven, eventueel te bekijken in een groter verband. Het onderzoek spitst zich toe op een grotere bergingsmogelijkheid voor water in het tuindersgebied of daarbuiten.

Wel dient te worden opgemerkt dat onderscheid gemaakt moet worden tussen **niet-verontreinigd hemelwater**, dat eventueel op de beken geloosd kan worden en **uitspoelwater**, waar bestrijdingsmiddelen e.d. in aanwezig kunnen zijn.

Volgens het Landbouwschap is een waterbergingsnorm van **500 m³ per ha** ingevolge het Lozingenbesluit verplicht. Geadviseerd wordt echter om een ruimere waterbergingsnorm te hanteren indien daar ruimte voor aanwezig is. Het Nat Structuurplan van de Uitgeester en de Heemskerkerbroek gaat echter uit van een waterbergend vermogen van **300 m³ per ha** verhard oppervlak (aan kassen). Het waterschap zal bij uitbreiding van verhard oppervlak, bijvoorbeeld als gevolg van kassenbouw of industriële uitbreiding, aangeven of en hoeveel compenserende waterberging is vereist om een gedoseerde afvoer van het overtollige water naar het hoofdwaterlopenstelsel te realiseren. Hierbij wordt dus uitgegaan van **maatwerk per situatie**, dit is in de toekomst het nieuwe beleid van het waterschap ten aanzien van de waterbeheersing. De vuistwaarde van 300 m³/ha uit het Nat Structuurplan Uitgeester- en Heemskerkerbroek komt hiermee te vervallen.

Op 1 november 1994 is bovendien het **Lozingenbesluit Wet verontreiniging oppervlaktewater glas-tuinbouw** in werking getreden. Uitgangspunt hierbij is dat een vermindering van de verontreiniging van het oppervlaktewater wordt nagestreefd.

Vanuit de glastuinbouw vindt een aanzienlijke emissie plaats van met name bestrijdingsmiddelen en nutriënten.

Belangrijke **emissieroutes** naar het oppervlaktewater en de waterbodem zijn:

- uitspoeling (bestrijdingsmiddelen en nutriënten);
- lozen van restanten bestrijdingsmiddelen en spoelwater van spuitapparatuur;
- afvoer van verontreinigd condenswater (bestrijdingsmiddelen);
- afvoer van verontreinigd hemelwater via regengoten (bestrijdingsmiddelen);
- lozing van bloembehandelingsmiddelen (bestrijdingsmiddelen).

Het genoemde lozingsbesluit gaat uit van een zo hoog mogelijke emissiereductie.

De riolering is niet op de afvoer van dergelijke agrarische afvalstromen berekend.

(Overigens draagt het waterschap zorg voor de afvoer van overtollig regenwater, terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater).

In het lozingsbesluit is tevens een verbod opgenomen om bepaalde agrarische afvalwaterstromen op oppervlaktewater te lozen. Aangezien op deze wijze de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf totaal onmogelijk wordt gemaakt is er voor gekozen om de lozing van afvalwaterstromen voor **bestaande bedrijven** in bestaande gebieden op oppervlaktewater toe te

staan, indien het niet binnen de mogelijkheden van het bedrijf ligt om de lozing op het bestaande rioleringsstelsel te laten plaatsvinden.

Echter, de vergunningplicht wordt niet opgeheven voor lozing op oppervlaktewater van spuiwater of door bedrijfsactiviteiten verontreinigd drainagewater van bedrijven die zich **nieuw vestigen** op gronden die niet eerder voor de glastuinbouw zijn gebruikt. De uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf op een belendend perceel dat daarvoor nog niet voor glastuinbouw was ingericht wordt hier niet onder verstaan.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven dient te worden beoordeeld of lozing vanuit het oogpunt van de waterkwaliteit toelaatbaar is. Een en ander kan voor nieuwe bedrijven leiden tot behoorlijke investeringen om aan de eisen te kunnen voldoen.

In eerste instantie dient met de **milieuregelgeving** de leefbaarheid van het gebied te worden beheerst; echter de milieumaatregelen kunnen hier ruimtelijke consequenties hebben. Dit is reden om er hier uitvoerig bij stil te staan. De milieubepalingen mogen echter niet zover gaan dat helemaal geen kassen meer gebouwd kunnen worden.

De tuinderijen danken hun betekenis aan de zeer vruchtbare geestgronden, die echter een gering vocht-naleverend vermogen hebben, waardoor in tijden van droogte al snel naar de beregeningsinstallaties gegrepen moet worden.

Het gebied helt behoorlijk af in noordoostelijke richting. Zo is ten westen van de Cieweg het verhang vrij groot: Van een maaiveld van 6 meter + NAP naar een maaiveld van 2,5 meter + NAP.

Ten oosten van de Cieweg is het verhang 1,5 meter.

Dit leidt tot een hoge stroomsnelheid van de afwateringssloten indien geen infrastructurele maatregelen aanwezig zijn.

In hoeverre de recentelijk opgetreden wateroverlast een gevolg is van de verminderde grondwateronttrekking in de duinen wordt e.e.a. nog onderzocht. Reeds een aantal jaren heeft PWN, voorlopig als proef, de winning van grondwater gereduceerd van 6 miljoen m³ per jaar tot 2 miljoen m³ per jaar.

De reduceringen hebben ondermeer plaatsgevonden door het uit bedrijf stellen van Wingroep 2, gelegen pal ten westen van het gebied Heemskerkerduin. De effecten van de reducering worden gevolgd door een **begeleidingscommissie**.

Dat het gebied geheel volgebouwd zal worden met kassen ligt, mede gelet op de enorme investeringen die gedaan moeten worden om aan de milieueisen te kunnen voldoen, niet voor

de hand. Sommige tuinders zullen een voorkeur hebben voor volle-grondsteelten, hetgeen mogelijk blijft. Bovendien wordt een bebouwingspercentage opgenomen van **90 % per perceel**. (Bij kassen). In voorkomende gevallen kan vrijstelling van de norm worden verleend indien wordt aangetoond dat aan bepaalde voorwaarden, waaronder de opvangcapaciteit van water, wordt voldaan.

Gelet op de **lichthinder** die op kan treden ten aanzien van burgerwoningen in de nabijheid van kassen zullen beperkende maatregelen genomen worden ten aanzien van kasbebauwing op de erfgrans. (Hier slechts bouwen met vrijstelling, na afweging van alle belangen).

Daarnaast zal rekening gehouden worden met in acht te nemen afstanden tot woonbebauwing van derden met het oog op hinder die o.a. voortkomt uit het werken met **bestrijdingsmiddelen**. In eerste instantie wordt deze problematiek door de milieuwetgeving geregeld; echter waar deze regeling te kort schiet zal op de plankkaart in de nabijheid van de bestemming woondoeleinden (burgers) de bestemming kassen op een bepaalde afstand worden aangegeven van de woondoeleinden-bestemming.

Teneinde te komen tot een herverkaveling van het gebied, waardoor onrendabele percelen op efficiënte wijze samen worden gevoegd is inmiddels een **Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij** (TOM) opgericht. Hiertoe is op 3 april 1997 een **Commissie Herstructurering IJmond** geïnstalleerd.

Foto 3, 4 en 5.

9. Milieu.

Uit de jurisprudentie is bekend dat milieuaspecten slechts in een bestemmingsplan opgenomen mogen worden, die ruimtelijk gezien relevant zijn en dan nog slechts voor zover de normen objectief begrensd zijn en rechtszekerheid bieden.

De voorschriften in een bestemmingsplan mogen slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatig gebruik inhouden; eisen met betrekking tot de structuur van agrarische bedrijven mogen in principe niet worden opgenomen.

De Wet Geluidhinder geeft wel aan dat geluidcontouren in een bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. Zo is in het onderhavige plan de geluidszonering van het industrieterrein / de industrieterreinen opgenomen. Bij een geluidbelasting vanaf **55 dB(A)** kan in principe niet meer worden gebouwd in de categorie geluidgevoelige objecten. Tussen **50 en 55 dB(A)** kan slechts worden gebouwd in de categorie geluidgevoelig indien positief is beschikt op een verzoek om een **hogere grenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder**.

Bij het industrielawaai gaat het om geluid afkomstig van inrichtingen, die vallen onder het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

In de Heemskerkse situatie is bij Kroonbesluit inmiddels bepaald dat deze zone in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden.

Een norm opnemen binnen dit plan ten aanzien van de afstand die tot een stookruimte van een kas in acht genomen dient te worden vanwege de geluidhinder, hoort niet thuis in een bestemmingsplan en kan afdoende met een milieuvergunning worden geregeld.

Dat in tuinderijen gewerkt wordt met **grondontsmettingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen** is een bekend gegeven. Het werken met deze middelen zou betekenen dat bepaalde afstanden tot woningen van derden in acht genomen dienen te worden. Waarschijnlijk is de specifieke wet (milieu) hier het meest aangewezen middel om normen te stellen. Bestrijdingsmiddelen e.d. veranderen van samenstelling door nieuwe vindingen. Bovendien komen ieder jaar weer nieuwe middelen op de markt, waardoor het bestemmingsplan herzien zou moeten worden. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt verwezen naar het feit dat aan normen inzake de milieuregelgeving voldaan dient te worden.

Het gemeentebestuur ziet het als een inspanningsverplichting om bij nieuwvestigingen, c.q. nieuwe vergunningsprocedure ingevolge de milieuwetgeving, naleving van de milieunormen te bewerkstelligen.

Bij teelt in kassen kan het van belang zijn om van alle zijden voldoende lichtinval te waarborgen. Schaduwwerking van objecten is een vast gegeven zodat hiervoor makkelijker normen in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. In de bestemmingsplanregels is dan ook voorzien in een te hanteren afstand tot de kadastrale grens van **1 meter**. Bij hoofdtochten, tochten en wegsloten is in verband met het noodzakelijke onderhoud (bereikbaarheid) voorzien in een te hanteren afstand van **5 meter**; bij andere waterlopen is dat een afstand van **1.50 meter**.

Rondom het tankstation aan de Rijksweg 170 C (in 1995 in exploitatie bij Q-8) zal een **LPG-zonering** worden opgenomen.

Binnen deze zonering kunnen geen woonbestemmingen worden gerealiseerd met het oog op de veiligheid.

Bij de inpassing van "burgerwoningen" zal, waar mogelijk, wel rekening worden gehouden met

te hanteren afstanden tot agrarische bedrijfsopstallen, waaronder kassen. Een en ander zal met de afmetingen van het bouwblok en de erfbestemming, welke gebruikt kan worden voor bijgebouwen en een uitbreiding van het woonhuis, worden aangegeven.

De Rijksstraatweg is aangewezen voor het vervoer van **gevaarlijke stoffen**. Afstanden die hierbij tot bepaalde vormen van bebouwing in acht genomen moeten worden vinden hun weerslag niet direct op de plankaart, omdat ook hiervoor geldt dat de normen kunnen wijzigen. De Rijksstraatweg kent echter tevens een **geluidszonering**, zodat reeds bepaalde afstanden in acht genomen zullen worden. Ook deze zonering is niet op de plankaart terug te vinden, aangezien er niet of nauwelijks nieuwvestiging kan optreden. In dit geval geeft de Wet geluidhinder de normen aan.

De **leidingtracé 's** kennen met het oog op de veiligheid een strook waarbinnen niet gebouwd mag worden. De tracé 's zijn zodanig op de plankaart aangegeven dat deze de in acht te nemen **veiligheidsstrook** reeds bevatten. Men mag er dan op rekenen dat onmiddellijk buiten de aangegeven zone de bepalingen gelden van de voor dat gebied aangegeven bestemming.

Bij veehouderijen wordt uitgegaan van de **geuremissie en de ammoniakuitstoot**. Omliggende gronden in Heemskerk zijn alle aangewezen als **verzuringgevoelig**. Aangezien veehouderijen in Heemskerk niet meer op zo' n grote schaal voorkomen is volstaan met het aangeven op de plankaart van de bouwblokken, waarbinnen de desbetreffende bebouwing geconcentreerd dient te worden. Nieuwvestiging van dit soort bedrijven dient niet mogelijk te zijn.

10. Bodemonderzoek.

Het gebied wordt sinds 10-tallen jaren als tuinbouwgebied gebruikt. Door de samenstelling van de bodem is sprake van zeer vruchtbare geestgronden, die met name voor de tuinbouw van

belang zijn.

Inzake de **Wet Bodembescherming** dienen verdachte locaties, waar mogelijke verontreinigingen voorkomen, te worden aangemeld bij de provincie. In Heemskerkerduin en Noorddorp zijn geen locaties aangemeld.

Ingevolge de herziene Woningwet van 29 augustus 1991 dient bij alle bouwvergunningplichtige bouwwerken, voordat met bouwen wordt aangevangen (Voordat bouwvergunning verleend kan worden) een wettelijk verplicht **bodemonderzoek** plaats te vinden.

In 1995 waren de resultaten bekend van 15 bodemonderzoeken, waarbij de resultaten varieerden van schoon tot licht verontreinigd.

In de concept "a.m.v.b. (algemene maatregel van bestuur) voor bedekte teelt voor glastuinbouwbedrijven vanaf 1000 m²" is een verplicht verkennend bodemonderzoek opgenomen voor plaatsen waar **vloeibare brandstof** bovengronds wordt opgeslagen, op plaatsen waar **bestrijdingsmiddelen** worden opgeslagen en op plaatsen waar **dompelbaden** zijn opgesteld. De regeling wordt vervangen door de AMvB-Bedekte teelt. Hierbij dient voor glastuinbouwbedrijven vanaf 1000 m² een verplicht "nulsituatie"-bodemonderzoek uitgevoerd te worden in plaats van een "verkennend onderzoek".

Nabij het tankstation aan de Rijksstraatweg 170 c is mogelijk bodemverontreiniging opgetreden. Op termijn zal hier een **bodemsanering** uitgevoerd moeten worden, waarbij tevens geëist wordt dat een **vloeistofdichte bestrating** wordt aangebracht.

Wat de riolering in het agrarische gebied betreft kan worden gesteld dat uit een inventarisatie uit 1992 is gebleken dat 11 woonhuisaansluitingen nog niet zijn aangesloten op de **riolering**. De meeste agrarische bedrijven hebben een opslagcapaciteit tot **400 kg bestrijdingsmiddelen**, die onder het regiem van de milieuwetgeving valt. In het kader van die milieuwetgeving worden hierbij beperkingen opgelegd.

Veel erven in het plangebied zijn in het verleden verhard met **sloopmateriaal**, waarbij er rekening mee dient te worden gehouden dat hier **asbesthoudende materialen** bij hebben gezeten. Ook waar slakken zijn gebruikt kan mogelijk sprake zijn van verontreiniging. In vroegere tijden was het eveneens gebruikelijk dat afval op eigen terrein werd verbrand. Restanten van niet geheel verbrande stoffen (**PAK's**) kunnen aanwezig zijn in de bodem, hetgeen op sommige plaatsen reeds is aangetoond. Bij bouwaanvragen zal over het algemeen gevraagd worden naar de resultaten van een bodemonderzoek. In sommige gevallen zal eerst gesaneerd moeten worden.

Niet meer gebruikte olietanks kunnen op termijn een bron van vervuiling zijn in de bodem. Tot op heden is niet gebleken dat deze in het plangebied aanwezig zijn. Bovengrondse **opslag van dieselolie of gasolie** voor de diverse machines komt wel veelvuldig voor. In het kader van de milieuwetgeving zullen hier afdoende maatregelen genomen dienen te worden om verontreiniging tegen te gaan.

Ditzelfde geldt voor het opslaan van **organische stoffen**, waarbij het risico bestaat dat eventueel vrijkomend **percolaatwater** vrij uitspoelt in bodem en oppervlaktewater.

De **infiltratiesloot** rondom het op Hoogovensterrein aanwezige afvalcentrum De Caeg, dient, voor zover gelegen op Heemskerks grondgebied ook in het nieuwe plan gehandhaafd te blijven, teneinde te voorkomen dat verontreinigd water dat op Hoogovensterrein aanwezig is, uitstroomt naar aangrenzende gebieden.

Overigens is genoemd afvalcentrum De Caeg reeds ontmanteld.

11. De 2e bedrijfswoning.

Uit een onderzoek is gebleken (Rapport Heidemij) dat een ruime helft van de tuinders ouder

dan 45 jaar een bedrijfsopvolger heeft. De rest heeft geen opvolger of de opvolger is nog niet bekend.

In het vigerende plan uit de jaren 60 is de mogelijkheid toegekend om een 2e bedrijfswoning te realiseren indien aan bepaalde voorwaarden, omtrent omvang van het bedrijf voldaan wordt. Probleem daarbij is nogal eens, het feit dat een kavel met woning daarop wordt afgesplitst en verkocht aan een burger, waardoor in een later stadium de vraag zich voordoet of er bij een bouwaanvraag sprake is van een 2e dan wel een 3e of volgende bedrijfswoning. Niet altijd kan de afsplitsing worden toegerekend aan de tuinder. Het komt nogal eens voor dat een tuinder in de gelegenheid is om grond aan te kopen van een collega die uit het beroep stapt. De woning wordt dan onafhankelijk van de rest van de grond verkocht.

Teneinde aan te kunnen tonen dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf werd in het verleden een beroep gedaan op de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie, die vervolgens een advies uitbracht. De laatste jaren was er al een tendens om de gemeente omtrent deze materie meer verantwoordelijkheid te geven. Thans (1996) is bericht binnen gekomen dat de gemeente zelf in alle gevallen dient te onderzoeken of het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat met een omvang (SBE's), die een 2e woning noodzakelijk maakt. Hiertoe zijn richtlijnen opgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan behoort de 2e bedrijfswoning niet meer tot de mogelijkheden. Er wordt vanuit gegaan dat 1 bedrijfswoning gebouwd mag worden per agrarisch bouwperceel (bedrijf), met een minimale bedrijfsomvang van 1,5 ha. (Derhalve het totale perceel: Agrarisch bouwblok inclusief de gronden met een kasbestemming). Dit alles met de bedoeling dat een verdere verdichting met woonhuizen wordt voorkomen. Daarbij zal uit gegevens moeten blijken dat het gaat om een reëel agrarisch bedrijf. Er zal uitsluitend gebouwd mogen worden indien en voor zover dat agrarisch noodzakelijk is. De agrarische noodzaak voor het bouwen van een woonhuis kan nooit worden aangetoond indien niet reeds agrarische bedrijfsopstallen aanwezig zijn op de desbetreffende percelen, welke bij het bouwblok behoren.

Gelet op de mogelijkheden die geboden worden door toepassing van de moderne micro-elektronica is de noodzaak van een 2e bedrijfswoning min of meer achterhaald. Men kan bij wijze van spreken in de bebouwde kom wonen en door middel van moderne communicatiemiddelen op afstand zien wat er gebeurt bij het bedrijf en zonodig corrigerend optreden. Eén bedrijfswoning kan derhalve volstaan. In dit geval is het risico ook kleiner dat een bedrijfswoning wordt verkocht aan een niet-agrariër en dat het gebied verder dichtslibt.

Bij inventarisaties in 1996 en 1997 is nagegaan welke bedrijfswoningen bij welke kavels horen. Op deze wijze is bepaald hoe de bouwpercelen toebedeeld dienden te worden. Afsplitsing van percelen kan niet worden tegengegaan, maar wel kan aan de hand van de inventarisatie-gegevens worden bepaald welke percelen reeds beschikken over een bedrijfswoning. Indien na afsplitsing een te kleine kavel overblijft dan kan men zich niet opnieuw beroepen op het feit dat een agrarische woning moet kunnen worden gebouwd.

Indien er geen agrarische noodzaak aanwezig is wordt er van uitgegaan dat in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan wordt gehandeld door toch te bouwen.

Aangezien reeds vele bedrijfswoningen in het gebied aanwezig zijn en er niet veel bedrijven zijn die nog niet beschikken over een bedrijfswoning wordt er vanuit gegaan dat het slechts sporadisch zal voorkomen dat men een nieuw bouwblok (met de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen) claimt.

Het kan voorkomen dat een perceel wordt gesplitst, waarbij het oorspronkelijke perceel aan de

gestelde eisen blijft voldoen, terwijl het nieuwe perceel aan de richtlijnen voldoet voor

nieuwvestiging. In dit geval kan een beroep worden gedaan op een **wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**, teneinde een **bouwblok (bouwperceel)** op de plankaart op te kunnen nemen. (Goedkeuring Gedeputeerde Staten noodzakelijk). Indien blijkt dat een bouwblok te klein is, omdat niet was voorzien in een bepaalde ontwikkeling van het bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders het **bouwblok** met een bepaald percentage **uitbreiden**, onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Juridisch gaat het hier om een wijzigingsplan ex artikel 11 zoals boven vermeld. De bestemming "kassen" wordt in dit geval voor een klein gedeelte gewijzigd in een agrarisch bouwblok. De Algemene wet bestuursrecht is eveneens van toepassing voor wat betreft de rechtsbescherming, maar ook voor wat betreft de te volgen procedure qua voorbereiding. **Afdeling 3.4 van genoemde wet is aan de orde.**

Foto 6.

12. De infrastructuur.

Sinds de verharding van de wegen in het desbetreffende gebied nam de toegankelijkheid toe, hetgeen de tuinders ten goede kwam.

De afstand tot de veiling werd groter, omdat eerst de veiling in Beverwijk de deuren sloot.

Vervolgens was men aangewezen op Alkmaar en daarna op Zwaagdijk.

Een en ander betekende dat de tuinders steeds meer waren aangewezen op groter en zwaarder vrachtvervoer. Men moest zelf de producten vervoeren naar de veiling of dit vervoer uitbesteden.

Dit nu wordt als een steeds groter wordend probleem ervaren. De vrij grote vrachtauto's en het agrarische verkeer komen elkaar steeds vaker tegen waardoor de een of de ander uit moet wijken naar de berm, omdat de wegen te smal zijn voor het huidige verkeer.

Het probleem wordt nog versterkt door de vele burgers die zich met hun vervoermiddelen zijn gaan vestigen in het tuindersgebied.

Het **vervoer** zal alleen nog maar toe gaan nemen, zodat ook hier aandacht aan besteed zal

moeten worden.

Een van de opties is het verbreden van de wegen. Dit is kostbaar, omdat dan gronden aangekocht zullen moeten worden. Door de huidige bermen lopen kabels en leidingen. Deze zullen op hun beurt verlegd moeten worden naar gronden die gedeeltelijk in handen zijn van particulieren.

De economische haalbaarheid van het plan komt zo wel erg op losse schroeven te staan.

Geluidszones als gevolg van het steeds verder toenemende verkeer zullen langs de wegen worden aangegeven. Dit kan consequenties hebben voor de geluidgevoelige gebouwen.

De problemen rond de **afwatering** zijn hiervoor reeds besproken.

Hieraan wordt nog wel toegevoegd dat de bestaande natte infrastructuur van het tuinbouwgebied en delen van de benedenstreams gelegen gebieden haar grenzen heeft bereikt met betrekking tot de afvoer en berging. Om deze reden zal het waterschap per situatie bepalen hoeveel waterberging ter compensatie van extra verharding zal moeten worden gerealiseerd.

Bij het achterwege blijven van compenserende maatregelen zullen, naar verwachting van het waterschap, bij hevige regenval landerijen onder water lopen.

Daar waar binnen het plangebied ruimte is gegeven aan natuurontwikkeling, wordt gestreefd naar een meer op de natuur gericht watersysteem, mogelijk in de vorm van een duinrel.

De **westelijke randweg** is in het verleden regelmatig ter sprake geweest. Aangelegd is deze weg aan de zuidzijde van het plangebied nooit. Nog steeds staat ter discussie of deze weg er ooit zal komen. Volgens de laatste inzichten (1996) zal deze weg aangelegd kunnen worden vanaf de Rijksstraatweg, langs Westertuinen, naar de Plesmanweg in Beverwijk. Op Heemskerks grondgebied is dan voorzien in een aftakking naar het bedrijventerrein "De Houtwegen". Bij een situering volgens deze laatste inzichten zal de Westelijke Randweg nabij Westertuinen een klein stukje door het gebied Heemskerkerduin en Noorddorp lopen. Zekerheid omtrent de exacte ligging van de Westelijke Randweg kan niet eerder worden geboden dan wanneer een onderzoek omtrent de milieueffecten is afgerond. (MER). Dit onderzoek is in 1997 opgestart.

Ten behoeve van het drinkwaterproductiebedrijf op het aan de zuidzijde gelegen industrieterrein, nabij Hoogovens-Staal B.V. zal een nieuwe weg aangelegd moeten worden, die een verbinding moet gaan vormen met de **Plesmanweg** in Beverwijk.

Over deze weg zullen in ieder geval de tankwagens met chemicaliën ten behoeve van de drinkwaterproductie hun weg moeten vinden. De route zal geschikt moeten zijn voor het vervoer van **gevaarlijke stoffen**.

Het oude **spoorlijntracé** dat als zodanig nooit is aangelegd en dat ondertussen gedeeltelijk als leidingentracé in gebruik is zal grotendeels een agrarische bestemming krijgen. Bouwen op gronden waarin leidingen zijn gelegen kan niet; echter de gronden kunnen wel worden aangewend voor het telen van gewassen. Voor een deel is het in het kader van de "**Groene IJmond**" denkbaar dat op deze gronden een openbaar groen bestemming wordt gelegd, waarbij het mogelijk blijft om leidingen aan te leggen. Hoog opgaande c.q. diep wortelende beplanting moet vermeden worden. Mogelijk zal een recreatief fiets-/voetpad worden aangelegd met aan weerszijden lage begroeiing, zodat hiermee een overgangszone wordt gecreëerd tussen enerzijds de duinen en anderzijds het agrarisch gebied.

Het voet-/fietspad kan worden gecombineerd met picknickplaatsen, die vanwege de directe aansluiting met het duingebied een aantrekkelijk recreatieve functie vervullen.

Naast een eventueel voet-/fietspad kan ook worden gedacht aan een route voor ruiters.

De duinrellen kunnen worden gecombineerd met een waterloopstelsel dat er tevens in voorziet om het overtollige hemelwater van de tuinders af te voeren. In eerste instantie wordt er van uitgegaan dat voldoende capaciteit gevonden kan worden in de berging van water door elders waterpartijen aan te leggen die dienst kunnen doen als **buffer**.

Als de bebouwingsdichtheid niet meer in de juiste relatie staat tot de bergingscapaciteit dan zal het waterschap eisen dat de tuinder compenserende maatregelen op eigen terrein treft. Hiertoe wordt een **vrijstellingsbepaling** opgenomen in de regelgeving, omdat niet op voorhand aangegeven kan worden waar welke bergingshoeveelheid gesitueerd dient te worden. In principe zal ruimte binnen het bouwblok gevonden moeten worden, doch als dit niet kan dan zal een **bergingsvermogen gevonden dienen te worden binnen de "kasbestemming"**.

13. Beeldbepalende gebouwen.

In het onderhavige gebied komt een aantal gebouwen voor die monumentale waarde hebben. Teneinde deze voor het nageslacht te bewaren, althans om een poging in die richting te wagen, zijn deze gebouwen gerangschikt in een lijst die in de bijlage is opgenomen.

Zolang de desbetreffende gebouwen niet op een monumentenlijst voorkomen zijn de mogelijkheden beperkt om de monumenten te behouden.

Deze gebouwen mogen qua aanzien niet worden aangetast, tenzij vanwege de financiële consequenties dit beleid absoluut niet is te handhaven.

In de voorschriften en de toelichting is een en ander verder uitgewerkt.

De gegevens omtrent de gebouwen zijn ontleend aan het **MIP-Noord-Holland** (=Monumenten Inventarisatie Project).

Een bijlage van de gebouwen c.q. de bouwwerken is bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit plan.

In een enkel geval bij een zeer specifiek beschermd dorpsgezicht is een speciale aanduiding op de plankaart opgenomen om nog eens extra te benadrukken dat het hier om een bijzonder geval gaat.

Het aanwezige monument "Huldtoneel", nabij de Rijksstraatweg, een met gras begroeide heuvel, die al dateert vanuit de Middeleeuwen, geniet bescherming door een bouwverbod in

de regelgeving op te nemen. Dit monument komt overigens wel voor op de **(Rijks)-monumentenlijst**.

Foto 7, 8 en 9.

14. Juridische aspecten.

Voor het thans voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor **gedetailleerde** bestemmingen, vanwege de zekerheid die deze planvorm biedt. Nadeel van een dergelijke planvorm is dat over het algemeen sprake is van een minder flexibel plan. Teneinde toch **flexibiliteit** in te bouwen is gekozen voor een aantal vrijstellingsmogelijkheden. Voordeel van een gedetailleerd plan is ongetwijfeld dat op deze wijze exact kan worden vastgelegd wat bij welke kavel de mogelijkheden zijn. Gelet op de problematiek inzake de illegale gebouwen en het grote aantal burgers dat woonachtig is in dit gebied, lijkt dit plan de beste uitgangspunten in zich te hebben.

Bij het kaartmateriaal is gekozen voor een aanvankelijk handmatige versie welke eind 1997 digitaal is vertaald in een schaal van **1 : 2000**. Het totale plangebied wordt vanwege zijn omvang verdeeld over **7 deelkaarten; 1 legenda en 1 overzichtskaart**. Deze laatste maakt overigens juridisch geen onderdeel uit van het plan. Zou dat wel het geval zijn dan zouden er 2 soorten kaarten voor hetzelfde gebied van kracht zijn, hetgeen een ongewenste situatie is. De digitale versie van het kaartmateriaal maakt het in de toekomst eenvoudiger om gegevens te overleggen over het plangebied. Bovendien kunnen wijzigingen sneller worden doorgevoerd.

Een kadastrale ondergrond is ingevolge de jurisprudentie niet verplicht omdat niet voorzien wordt in uitbreidingsmogelijkheden zoals bij een nieuwbouwwijk het geval is. Eventuele onteigeningsprocedures zijn eveneens niet aan de orde.

Een **kadastrale ondergrond** vergemakkelijkt wel het vastleggen van de situatie met het oog op

bedrijfsplitsingen, dan wel verkoop van bedrijfswoningen aan burgers. Het is vanwege deze redenen dat alsnog gekozen is voor een kadastrale ondergrond, zodat exact aangegeven kan worden wat op welke kavel mogelijk is.

Bij enkele artikelen is een **beschrijving in hoofdlijnen** opgenomen, om in voorkomende gevallen het beleid van het gemeentebestuur nader uiteen te kunnen zetten. Op deze wijze kan o.a. worden vastgelegd in welke gevallen vrijstelling kan worden verleend. Teneinde bij vrijstellingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zo nauw mogelijk na te kunnen leven zijn uitgangspunten in het plan opgenomen ten aanzien van die vrijstellingen. Uit recente jurisprudentie is eveneens gebleken dat hiermee duidelijk aangegeven kan worden hoe de bestemming gerealiseerd, dan wel gehandhaafd zal worden. Bij dit laatste wordt o.a. aan de uitwerking van de ideeën van de Groene IJmond gedacht.

De **toelichting** in een bestemmingsplan is als vanouds niet bindend voor de burgers. Het is slechts een handleiding voor betrokkenen die dagelijks met de in het plan opgenomen regels moeten werken. Bij de toetsing aan dit bestemmingsplan kan wel worden teruggevallen op de toelichting teneinde te kunnen beoordelen hoe bepaalde uitgangspunten uitgelegd moeten worden.

Anders is het gesteld met de beschrijving in hoofdlijnen, waarmee wel bindende elementen kunnen worden opgenomen in het plan. (Deze elementen dienen dan wel objectief begrensd te zijn en voldoende duidelijk naar de burger toe te zijn).

De status van de in dit plan opgenomen beschrijving in hoofdlijnen moet worden gezien als een inspanningsverplichting voor het gemeentebestuur.

De juridische opbouw van de bestemmingen is zodanig geredigeerd dat van een vast patroon wordt uitgegaan.

Onder afdeling **A** is steeds de bestemming en de doelstelling beschreven.

Afdeling **B** is voor de beschrijving in hoofdlijnen waarin in voorkomende gevallen omschreven staat welk beleid gevolgd zal worden omtrent vrijstellingen en welk beleid het gemeentebestuur nastreeft.

Onder afdeling **C** staan de bouwbepalingen opgesomd.

Hoofdstuk **D** geeft aanwijzingen omtrent het gebruik.

Afdeling **E** regelt het verboden **gebruik**. Het **bouwen** in strijd met de bestemming is immers in de Woningwet geregeld. Onder C is al uitvoerig omschreven wat wel gebouwd kan worden. Alles wat hier van afwijkt is dus in strijd met de bestemming en valt daarmee onder de weigeringbepaling, omtrent bouwvergunningen, zoals vastgelegd in de Woningwet.

De vrijstellingen zijn steeds vermeld onder een afdeling **F**.

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Termijnen omtrent tervisielegging van de bouwplannen zijn weggelaten.

Aansluiting dient te worden gezocht bij de Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 4 en met name de artikelen 4:7 en 4:8. (Wetstekst zoals deze luidt in 1997).

Overige termijnen zijn afdoende geregeld in de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Afdeling **G** is beperkt opgenomen en regelt de wijzigingen van het plan ex **artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**.

De procedure die hierbij gevolgd zal worden is inherent aan de **Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4**, voor wat betreft de voorbereidingsfase. Overigens is de procedure in de Wet op de Ruimtelijke Ordening geregeld. Door een verwijzing naar de Algemene wet bestuursrecht wordt voorkomen dat uitvoerige voorschriften omtrent de te volgen procedure in dit plan moeten worden opgenomen.

15. Economische haalbaarheid en draagvlak.

A. Het plan is slechts economisch uitvoerbaar indien er van gemeentewege wordt bijgedragen. Het plan kent geen inkomsten, omdat er in principe geen gronden worden verkocht waar de gemeente een rol bij speelt.

De grootste post wordt gevormd door de apparaatskosten. (O.a. ontwikkeling bestemmingsplan).

Voor het overige wordt gesteld dat de gemeente een juridisch kader schept om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren, toe te laten, dan wel te bestrijden.

Hier komen geen kosten uit voort die van direct belang zijn voor de economische haalbaarheid van het plan.

Aangezien het om een bestaand bestemmingsplan gaat dat gewijzigd dient te worden, waardoor weer een actuele situatie ontstaat, zijn niet of nauwelijks inkomsten te verwachten voor de gemeente.

Hierdoor zijn vanuit dit oogpunt geen reserves aanwezig waarmee een aantal voorzieningen gerealiseerd kan worden.

Er dient derhalve naar andere middelen gezocht te worden om het plan te kunnen realiseren. Subsidiemogelijkheden zijn niet of nauwelijks voorhanden, zodat veel financiële middelen gezocht moeten worden in de vorm van belasting. Het overige zal uit de algemene middelen gefinancierd moeten worden.

Het is wellicht mogelijk dat in het kader van de Groene IJmond-gedachte de binnenduinrandzone verder ontwikkeld kan worden met een financiële bijdrage van de zijde van de provincie en het rijk.

B. Draagvlak.

Er zal naar gestreefd moeten worden om het bestemmingsplan een zodanige inhoud te geven dat het op brede steun mag rekenen, teneinde het vereiste draagvlak te verkrijgen. Enerzijds zullen de agrariërs niet beknot mogen worden in hun mogelijkheden. Anderzijds dienen natuurwaarden te worden veiliggesteld, terwijl gevestigde burgers niet vergeten mogen worden.

Teneinde onder de belangrijkste groep bewoners in ieder geval een draagvlak te creëren zijn de tuinders vanaf het begin van de totstandkoming van dit bestemmingsplan direct betrokken geweest bij de inhoud.

In het voorjaar van 1997 zijn diverse informatieavonden voor de bewoners van het gebied georganiseerd. Hierbij is gebleken dat er weliswaar veel wensen waren, doch dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan in grote lijnen onderschreven werden. Ook uit de reacties van het wettelijk vooroverleg is niet gebleken dat er geen draagvlak is te vinden voor dit bestemmingsplan, al moesten sommige onderdelen wel op detail worden bijgesteld.

16. Vooroverleg-partners.

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het besluit toege-
stuurd aan de volgende instanties:

1. Kamer van Koophandel voor Amsterdam
Afdeling Beleidsadvisering
adj-secr. drs. R.L.M. Verweij
Postbus 2852
1000 CW Amsterdam
2. Hoogheemraadschap van de Uitwaterende
Sluizen in Hollands Noorderkwartier
Postbus 15
1135 ZH EDAM
3. Waterschap Het Lange Rond
Arcadialaan 40
1813 KN ALKMAAR
4. Het Provinciaal Waterleidingbedrijf
van Noord-Holland
Postbus 5
2060 BA BLOEMENDAAL
5. NV Energie Noord West
ENW Midden Noord-Holland NV.
Afd. Infrastructuur, c.a.
Postbus 1096
1500 AB ZAANDAM
6. De Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Postbus 205
2050 AE OVERVEEN

7. De inspecteur Volkshuisvesting
Inspectie Volkshuisvesting N-Holland/Flevoland
Postbus 5054
2000 GB HAARLEM
8. De Rijksconsulent Economische Zaken
de heer K.J. Cerfontaine
Koninginneweg 111
2012 GM HAARLEM
9. De directeur van de Rijksdienst voor
de Monumentenzorg
Postbus 1001
3700 BA ZEIST
10. De Eerstaanwezend ingenieur der Genie
Kolonel Sixkazerne
Postbus 8310
1005 AH AMSTERDAM
11. De Provincie Noord-Holland
Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
Postbus 6090
2001 HB HAARLEM
12. De Groenontwikkelings- en Beheersdienst Noord-Holland
t.a.v. dhr W. Heyenk
Postbus 6090
2001 HB HAARLEM
13. De inspecteur van de Ruimtelijke
Ordening in N-Holland, Z-Holland, Utrecht
en Flevoland
Inspectie RO-West
Postbus 1160
2001 BD HAARLEM
14. De inspectie Volksgezondheid
en Milieuhygiëne
Postbus 1182
2001 BD HAARLEM
15. Het Gasbedrijf Midden Kennemerland N.V.
J. Ligthartstraat 2
1965 BE Heemskerk
16. De N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19

9700 MA GRONINGEN

17. De KNOV, afd. Heemskerk
Noorderwijkstraat 3 a
1943 DG BEVERWIJK
18. De Afdeling Welzijn, Economie en Bestuur
van de Provincie Noord-Holland
Bureau bedrijfscontacten
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM
19. Het dagelijks bestuur van het Gewest
IJMOND
Postbus 206
1960 AE Heemskerk
20. Woningbouwvereniging ONS HUIS
ten Katestraat 11
1962 TB HEEMSKERK
21. Woningbouwvereniging DE IJMOND
Postbus 50
1960 AB HEEMSKERK
22. Stichting EIGEN WONINGBEZIT N-Holland
Laan van Assumburg 97
1962 TL HEEMSKERK
23. De Commandant van de Brandweer
t.a.v. de heer C. Schinning
C. Groenlandstraat 48
1962 TG HEEMSKERK
24. Hoogovens Staal BV
Postbus 10.000
1970 CA IJmuiden
25. Ministerie van Defensie
Regionale Directie West-Nederland
Postbus 90.027
3509 AA Utrecht
26. Directeur Landbouw, natuur en openluchtrecreatie
t.a.v. dhr. N. J. Thijssens
Postbus 3005
2001 DA HAARLEM
27. De gemeente Castricum

- Afdeling Ruimtelijke Ordening
Raadhuisplein 1
1901 CA Castricum
28. De gemeente Beverwijk
Ruimtelijke Ordening
Pres. Kennedyplein 1
1945 SG Beverwijk
29. De gemeente Uitgeest
Ruimtelijke Ordening
Middelweg 28
1911 EG Uitgeest
30. De gemeente Zaanstad
Ruimtelijke Ordening
Postbus 1400
1500 AK Zaanstad
31. Het Agrarisch Beraad
(WLTO, KAVB, CBTB)
t.a.v. de heer J. Bleeker
Voorweg 37
1969 MD Heemskerk
32. Nederlandse Spoorwegen N.V.
RIB g/jz bureau planologie III
kamer 904
Postbus 2025
3500 HA Utrecht
33. De Milieufederatie Noord-Holland
Stationsstraat 38
1506 DH Zaandam
34. Stichting Noord-Hollands Landschap
Postbus 257
1900 AG Castricum
35. P.T.T telecom district Haarlem
Westergracht 70
2014 XA Haarlem
36. Subcommissie gemeentelijke plannen van de P.P.C.
Postbus 6090
2001 HB Haarlem
37. L.T.B. - Grondzakendienst Haarlem
Postbus 649

- 2003 RP Haarlem
38. Landbouwschap Noord-Holland
Fonteinlaan 5 / 3h
2012 JG Haarlem
39. Noord-Zuid-Hollandse Vervoer Maatschappij NV
Postbus 514
2003 RM Haarlem
40. Aktiegroep Noordoost-oor
t.a.v. de heer C.B. Rijs
Het Laantje 7
1969 MH Heemskerk
41. WLTO Haarlem
Postbus 649
2003 RP Haarlem
42. De agrarische jongeren
p.a. de heer J.C.M. Beentjes
Cieweg 19
1969 MS Heemskerk
43. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Kerkstraat 1
3811 CV Amersfoort
44. De Realistische Agrarische Ondernemers
t.a.v. dhr. M.J. Kos
Zuiderwentweg 9
1969 MX Heemskerk
45. N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland WRK
Postbus 10
3430 AA Nieuwegein
46. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten
t.a.v. mevr. H. van Douwen
Postbus 30435 (Nassaulaan 12)
2500 GK Den Haag

Foto 10.

17. De procedure.

In 1994 is gestart met een plan van aanpak dat er toe heeft geleid dat een stuurgroep Buitengebied werd ingesteld, waarin de portefeuillehouders voor Ruimtelijke Ordening en Agrarische Zaken waren vertegenwoordigd, alsmede de voorzitter van de werkgroep en de projectgroep Buitengebied.

De ingestelde werkgroep was hoofdzakelijk bedoeld voor onderlinge afstemming van de diverse disciplines, terwijl de projectgroep fungeerde als klankbord ten aanzien van de tuinders.

Voor wat het drinkwaterproductiebedrijf betreft werd een afzonderlijke overleggroep ingesteld, waarbinnen diverse belangenorganisaties hebben gesproken omtrent de besluitvorming.

De eerste informele inspraakresultaten hebben op 30 januari 1995 geleid tot een eerste basisconcept van het bestemmingsplan. Dit exemplaar was nog zeer summier van opzet en gedeeltelijk nog niet voldoende onderbouwd. Het heeft dienst gedaan als praatplaatje. In maart 1995 volgde een 2e basisconcept, waarbij voor het eerst de projectgroep rechtstreeks betrokken raakte.

In de volgende maanden is het basisconcept verder uitgewerkt en is na uitvoerige inventarisatie-werkzaamheden een 10-tal plankaarten handmatig ontwikkeld. (Nadat eerst inventarisatiekaarten tot stand waren gebracht).

Eind 1995 werd de tripartiete overeenkomst ondertekend, waarbij afspraken waren vastgelegd omtrent de ontwikkeling van het noordelijk Hoogovensterrein en de afscherpende duinstrook. Hiermee was tevens bepaald dat het geprojecteerde drinkwaterproductiebedrijf op Hoogovensterrein gesitueerd zou worden.

In het jaar 1996 zijn diverse discussies gevoerd met verschillende vertegenwoordigers van de tuinders en de politieke fracties.

Dit heeft geleid tot een voorontwerpplan dat gereed was voor de inspraakprocedure.

In april/mei 1997 werd gestart met de inspraak en het vooroverleg. Eind 1997 werden de resultaten van alle overlegvormen voorgelegd aan de politiek ter besluitvorming. Hiervan is een overzicht gemaakt. De resultaten zijn terug te vinden in deel 2 van dit bestemmingsplan. In totaal zijn **bijna 200 reacties** verwerkt. De reacties hebben hun weerslag gehad op de inhoud van dit bestemmingsplan. De plankaarten zijn verder aangepast. Op deze wijze is een plan ontstaan dat gereed was voor de afronding van het wettelijk vooroverleg en dat vervolgens ter visie gelegd kon worden in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden gedurende 4 weken en wel met ingang van 10 februari 1998. Op 10 februari 1998 werd ook een algehele informatieavond gehouden.

De voorbereidingsfase. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing: Er is sprake van een voorontwerpbestemmingsplan.

Hierna volgde de aanbieding aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens de raadscommissie.

Het vervolg van de procedure ligt vast in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in relatie tot de Algemene wet bestuursrecht:

- **inspraak en publicatie**; (4 weken ter visie voor **belanghebbenden**; reacties kunnen worden ingediend); Publicatie vindt eveneens plaats in de Staatscourant.
- vooroverleg met diverse instanties; (3 tot 6 maanden); (kan samengaan met de inspraak);
- het verwerken van de reacties in het voorontwerpbestemmingsplan; (1 maand);

Ontwerpplan.

- behandeling in b en w; (1 week);
- behandeling in raadscommissie; (1 maand);
- 1e ter inzage legging ontwerpplan; (4 weken); op basis van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. **Een ieder** kan zienswijzen indienen.
- behandeling ingebrachte zienswijzen;
- behandeling in b&w/ commissie;
- binnen 4 maanden na afloop termijn tervisielegging, vaststelling door de raad, indien zienswijzen zijn ingebracht, anders binnen 8 weken;

Het vastgestelde plan.

- 2e ter inzage legging (Op basis van artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) gedurende 4 weken en binnen 4 weken na dagtekening raadsbesluit);
- bedenkingen kunnen worden ingebracht bij GS; (artikel 27 WRO).
- bestemmingsplan opsturen naar GS en mededeling omtrent afhandeling naar andere instanties/personen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht;
- GS-besluiten omtrent **goedkeuring** binnen 12 weken (zonder bedenkingen) of binnen 6 maanden (met bedenkingen), na afloop van de termijn van ter inzage legging;
- bekendmaking besluit; (ter inzage m.i.v. de 6e week na bekendmaking van besluit GS aan raad);
- e.v.t. **beroepsprocedure** bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. (Circa 1 jaar).
- onherroepelijkheid van het goedkeuringsbesluit. (Wordt gepubliceerd).

Hoofdstuk 3.

Artikelgewijze toelichting op het plan.

Artikel 1.

Begripsomschrijvingen.

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Voor zover begrippen niet beschreven zijn zal een beroep gedaan moeten worden op wat in het algemeen spraakgebruik onder de bedoelde terminologie wordt verstaan.

Artikel 2.

Wijze van meten, berekenen.

Voor wat betreft de **dubbeltelbepaling** wordt opgemerkt dat splitsing bij agrarische percelen is toegestaan voor zover het bedrijf waarvan wordt afgesplitst aan de vereisten blijft voldoen om een bedrijfswoning te rechtvaardigen.

De dubbeltelbepaling blijft hierbij van kracht indien de indruk bestaat dat grond wordt verkocht om aan de vereiste oppervlakte te komen. In dit geval wordt de onderhavige kavel, ingevolge dit plan toebedeeld aan de kavel waarmee de eerste uitruil tot stand is gekomen. M.a.w. A verkoopt aan B om deze aan voldoende grond te helpen; (A blijft voldoende grond houden); B verkoopt weer terug aan A, nadat hij de bedrijfswoning tot stand heeft weten te brengen; (B heeft nu dus te weinig grond); A verkoopt nu aan C. De onderhavige kavel, die deel uitmaakte van de transactie blijft ingevolge de juridische beoordeling van dit plan toebehoren aan B.

C kan derhalve niet bouwen.

Het is in dit geval de vraag of de bouwvergunning van B in stand kan blijven. In het kader van de Woningwet zal een en ander worden beoordeeld, aangezien eventuele sancties in dit kader **niet** in een bestemmingsplan thuishoren.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten volgens de normen zoals deze zijn vastgelegd in de Nederlandse Norm "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" ingevolge **NEN 2580**, 1e druk, augustus 1991.

Enige uitzondering vormt het bouwen van een kelderruimte onder een woning. Deze kelderruimte wordt niet aangemerkt als extra bouwlaag. Een kelderruimte kan derhalve met een bouwvergunning gerealiseerd worden.

In geval van interpretatiegeschillen omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van woningen, dit kan zich voordoen indien de "bouwblokken" van de kaart af worden opgemeten, wordt uitgegaan van de laatst vergunde situatie. M.a.w. indien het bouwblok, gelet op de gehanteerde schaal, niet zuiver kan worden opgemeten, maar men meet ongeveer 8.50 meter breedte, terwijl de laatst verleende bouwvergunning uitgaat van een woningbreedte van 8.00 meter, dan wordt er van uitgegaan dat het bouwblok op de kaart ook 8.00 meter breed is. Men heeft de bouw mogelijkheden binnen het bouwblok in de breedte dan ten volle benut.

Artikel 3.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid. (artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Dit artikel is bedoeld om de nodige flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van met name genoemde aspecten, waarbij de rechtszekerheid vereist dat alle belangen worden afgewogen.

De Algemene wet bestuursrecht is van toepassing voor wat betreft de rechtsbescherming.

Artikel 4.

Algemene bebouwingsvoorschriften.

In dit artikel is nader bepaald welke afstanden aangehouden dienen te worden bij nieuwbouw. Afstanden tussen gebouwen onderling zijn o.a. van belang voor de sociale veiligheid. Maar ook bij brand dient het mogelijk te zijn om alle zijden van gebouwen gemakkelijk, zonder omwegen te kunnen bereiken.

Onder dit artikel is tevens een richtlijn opgenomen voor het bouwen nabij leidingenstroken, waarbij de leidingen beschermd dienen te worden. Tevens is een veiligheidsmarge ingebouwd, hetgeen blijkt uit de hantering van toetsingsafstanden.

Artikel 5.

Duinterrein. N(d).

Bedoeld wordt hier een strook grond die de afscheiding vormt tussen het duinreservaat en de tuindersgrond aan de andere zijde.

Een gedeelte van deze grond zal mogelijk worden aangewend voor een **toeristische route** voor fietsers en wandelaars en mogelijk andere ontwikkelingen.

Bij de hier bedoelde ontwikkelingen kan eveneens worden gedacht aan een invulling van dit gebied in het kader van de **Groene IJmond gedachte (ontwikkeling binnenduinrandzone)**, waarbij veel aandacht wordt gegeven aan groene zones welke door het gebied zouden kunnen lopen.

Het gedeelte dat gereserveerd is voor **leidingen** krijgt een specifieke aanduiding.

In een beschrijving in hoofdlijnen is nader gespecificeerd waar het gebied toe dient en welke doelstellingen nagestreefd worden.

Aangezien voorlopig nog een groot gedeelte van het duingebied is bestemd voor de waterwinning is er sprake van een mogelijke beïnvloeding van de (grond-)waterstand; vandaar dat in de overgangszone ook is voorzien in een vorm van **waterbeheer**. Als overgangszone wordt in dit geval gezien de strook welke begint in het tuindersgebied en welke eindigt in het duingebied. De strook loopt ongeveer over het leidingentracé.

Dit is tevens de strook waar de duinrellen water vasthouden, bergen en afvoeren naar de beken die verder door het tuindersgebied (gereguleerd) hun weg vinden.

Binnen deze strook kan gezocht worden naar maatregelen die wellicht getroffen moeten worden om wateroverlast voor de tuinders te voorkomen.

Artikel 6.

Bos. N(b).

Deze bestemming is afzonderlijk opgenomen, naast de duinbestemming teneinde specifieke op bossen gerichte beschermende maatregelen te kunnen nemen.

Gedacht is deze bestemming aan de zuidzijde van het plangebied, nabij het industrieterrein, waar in het verleden een raamovereenkomst voor was afgesloten met Hoogovens, welke raamovereenkomst inmiddels juridisch door het PWN is overgenomen. Op deze wijze zal een bufferstrook ontstaan tussen de tuinders en het industrieterrein.

Enkele jaren geleden was een deel van het bedoelde gebied aangewezen als eventuele uitbreidingsmogelijkheid voor Hoogovens. Hiertoe was een conceptplan genaamd Noord-Oost-Oor opgesteld. Dit plan is achterhaald. Bij een herziening van het vigerende streekplan zal een en ander worden geschrapt. Het **Noord-Oost-Oor** maakt deel uit van het thans voorliggende plan en zal hoofdzakelijk fungeren als natuurgebied in de vorm van bos. Ook het "Zandgat" heeft de bestemming gekregen van "bos". Daarnaast is een beperkt deel gereserveerd voor het leggen van leidingen.

Duidelijk is dat het gebied niet meer nodig is in het kader van de uitbreiding van het aangrenzende industrieterrein.

Indien om welke reden dan ook de strook vanwege onvoorziene omstandigheden alsnog aangetast wordt (bijvoorbeeld door uitbreiding industriële activiteiten) dan zal het aan te tasten groen in de nabije omgeving ruimschoots gecompenseerd dienen te worden.

Bepaalde vormen van passieve recreatie zijn toegestaan, waarbij gedacht wordt aan wandelen, fietsen, speelmogelijkheden voor kinderen en picknicken. Het is niet de bedoeling dat hier verblijfsrecreatie gaat plaatsvinden met uitzondering van het gedeelte dat een specifieke bestemming heeft, gericht op een vorm van verblijfsrecreatie.

Houtgewassen dienen in een goede conditie te blijven. Het is daarom toegestaan om te vellen c.q. te rooien, indien dat noodzakelijk geacht wordt met het oog op een juist beheer. (Om nieuwe aanplant kansen te geven).

Artikel 7 en 8.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden. A(b)-t/v.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden voor een tuinder, zonder woning. A(b)-zw.

Onderscheid wordt gemaakt tussen bouwblokken (b) voor tuinders (t) en veeteelt (v). Tevens zijn er **bouwblokken voor tuinders met een aanduiding waaruit blijkt dat een bedrijfswoning niet is toegestaan.** (A(b)-t-zw). Gebleken is dat er behoefte bestaat aan deze laatste categorie, omdat er reeds een woonhuis elders aanwezig is en men toch behoefte heeft aan schuren en koelcellen, e.d.

Binnen het bouwblok kan per agrarisch bedrijf (ook als de percelen verspreid liggen) slechts 1 bedrijfswoning worden gebouwd. Binnen hetzelfde bouwblok dient ook de overige bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd te worden. Voor kassen is echter een specifieke bestemming opgenomen.

Tuinbouw komt aan de westkant van de Rijksstraatweg voor, alsmede beperkt aan de oostzijde.

De veeteelt is aanzienlijk afgenomen in de laatste 30 jaar. Een aantal bedrijven wordt nog gevonden aan de noord-oost zijde van de Rijksstraatweg en zeer beperkt (1 of 2 bedrijven) aan de westzijde. Uitbreiding van veeteeltactiviteiten dient te worden tegengegaan met het oog op de milieuschade die hierdoor wordt aangericht. (Verzuringgevoelige grond).

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar diverse categorieën tuinders.

Zowel voor koude-grond-teelt als voor diverse vormen van kasteelten wordt dezelfde bestemming opgenomen (t). Datzelfde geldt bij veeteelt (v), waar dezelfde bestemming wordt gehanteerd bij melkveehouderijen, varkensmesterijen (die overigens niet meer voorkomen in dit plangebied). De paardenfokkerij in het plangebied heeft een specifieke bestemming gekregen. Bij het opnemen van bestemmingen op de plankaart wordt van de huidige situatie uitgegaan. Hierbij dient te worden bedacht dat ten aanzien van de kassencultuur er uitbreidingsmogelijkheden zullen zijn, terwijl dat bij de veeteelt (nieuwe vestigingen) niet het geval zal zijn.

Bestaande veeteeltbedrijven kunnen weliswaar binnen het planologisch regiem en mede met inachtneming van de milieuregelgeving uitbreiden, doch **voor nieuwvestigingen zal geen plaats zijn.**

In eerste instantie zal hier ook geen behoefte aan zijn, gelet op de afname van dit soort bedrijven, (met uitzondering wellicht van paardenfokkerijen), terwijl anderzijds met het oog op de aanwezigheid in het plangebied van verzuringgevoelige gebieden ook geen verdere uitbreiding bewerkstelligd dient te worden.

Op de plankaart worden bouwblokken opgenomen, waarbinnen alle bebouwing geconcentreerd dient te worden, met uitzondering van de kassen en een eventuele waterberging. De kassen krijgen een specifieke bestemming, waarbij de met het oog op de milieuregelgeving in acht te nemen afstandsnormen tot woningen van derden afgedwongen kunnen worden door de sinds enkele jaren bestaande **koppeling tussen de Woningwet en de Wet milieubeheer.**

Nieuwe bouwblokken voor tuinders, bij nieuwvestiging kunnen pas worden opgenomen wanneer een procedure is gevolgd voor een wijziging van het plan. De hier bedoelde procedure ligt vast in de beschrijving in hoofdlijnen, waarmee tevens het beleid dat de gemeente voert wordt uiteengezet.

De aldaar vermelde verwijzing naar de Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat de noodzakelijke aandacht besteed zal worden aan de rechtsbescherming.

Zolang de tuinder kan aantonen dat het **agrarisch gezien noodzakelijk is** om te bouwen kan men ingevolge deze voorschriften bouwen. Indien het agrarische bedrijf beëindigd wordt en een niet-agrariër zou de woning en de schuren opkopen, dan geldt het ontmoedigingsbeleid. (Aan bouwaanvragen wordt in principe niet meegewerkt; onderhoud behoort wel tot de mogelijkheden). Ook aan verzoeken om een dakkapel te bouwen zal binnen de daartoe bestaande regels worden meegewerkt. Het **ontmoedigingsbeleid voor niet-agrariërs** blijft in principe van toepassing, tenzij burgemeester en wethouders toepassing geven aan een **wijzigingsprocedure** waarmee wordt bereikt dat de voormalige tuinderswoning kan worden gewijzigd in een **woonbestemming**.

Aangezien de keuze is gemaakt om het gebied zoveel mogelijk voor te behouden aan de agrariërs zal ook een voormalige agrariër, die in de woning blijft niet meer kunnen bouwen. De agrarische noodzaak kan immers niet meer worden aangetoond. Het is tenslotte de bedoeling dat plaats wordt gemaakt voor een nieuwe generatie van tuinders c.q. veehouders. De voorschriften voor bijgebouwen (zoals de Parapluvoorschriften bij niet-agrarische woningen) zijn niet van toepassing op het agrarische bouwperceel. Er wordt echter vanuit gegaan dat het in het agrarisch belang is dat een tuinder of veehouder een garage of een berging kan bouwen voor privé-gebruik. Het is niet nodig om hiertoe afzonderlijke voorschriften op te nemen. Vanzelfsprekend moet wel binnen het bouwblok worden gebouwd. Wordt de bestemming echter gewijzigd onder toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in een woonbestemming met eventueel bijbehorend erf (W(v)) dan zijn de mogelijkheden voorhanden die bij die desbetreffende bestemming horen.

Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te geven voor glastuinbouw, alsmede volle-grondteelt, waarbij uitsluitend beperkingen opgelegd worden om te voorkomen dat aangrenzende percelen te veel licht ontnomen wordt. Aanvullende beperkingen kunnen voor zover nodig via de hiervoor geciteerde milieuvergunning worden afgedwongen.

Voor glastuinbouw is een specifieke bestemming in het plan opgenomen, zodat de agrarische bouwblokken qua omvang beperkt gehouden konden worden. Binnen de bestemming A(b)-(t)/(v) behoeven immers slechts woonhuis, schuren, koelcellen, e.d. gerealiseerd te worden.

De bouwblokken behoren bij bepaalde kavels. Al wordt de bedrijfswoning verkocht aan de ene rechtsopvolger en de tuindersgrond aan de andere opvolger dat doet niets af aan het feit dat een bedrijfswoning is toegekend aan het oorspronkelijke perceel. Een volgende persoon die een beroep doet op de gemeente om een bedrijfswoning te mogen bouwen loopt tegen het feit aan dat de woning in handen is van een ander en dat **geen nieuwe bedrijfswoning** gebouwd kan worden.

Eenzijds ligt de verantwoordelijkheid op deze wijze bij de tuinders (agrariërs) om het gebied voor te behouden aan de tuinders, terwijl anderzijds door het stelsel van bouwblokken te introduceren een verdere vorm van lintbebouwing wordt voorkomen. Een 2e bedrijfswoning komt niet langer voor in dit herziene plan. In plaats daarvan is nu een stelsel opgenomen conform de wensen van Het Landbouwschap, dat voorziet in een bedrijfswoning voor **een reëel agrarisch bedrijf dat tenminste een bedrijfsomvang kent van 1,5 ha, waarnaast eveneens reeds bedrijfsgebouwen en/of kassen in het agrarisch belang**

aanwezig dienen te zijn.

Nieuwvestiging is slechts toegestaan indien de bedrijfsomvang tenminste 1,5 ha is en het bedrijf waarvan eventueel wordt afgesplitst een omvang behoudt van minimaal 1,5 ha. (En dan zal alsnog een bouwblok opgenomen dienen te worden).

De dubbelbepaling blijft hierbij van kracht indien de indruk bestaat dat tijdelijk grond wordt verkocht om aan de vereiste oppervlakte te komen. In dit geval wordt de onderhavige kavel, ingevolge dit plan toebedeeld aan de kavel waarmee de eerste uitruil tot stand is gekomen.

M.a.w. A verkoopt aan B om deze aan voldoende grond te helpen; (A houdt overigens minimaal 1,5 ha over); B verkoopt weer terug aan A, nadat hij de bedrijfswoning tot stand heeft weten te brengen; (B heeft nu dus te weinig grond); A verkoopt nu aan C. De onderhavige kavel, die deel uitmaakte van de transactie blijft ingevolge de beoordeling van dit plan toebehoren aan B.

Bedrijfssplitsing kan in dit stelsel zonder problemen worden toegepast. Indien A beschikte over tenminste 3 ha, dan kan zonder problemen de helft worden verkocht aan B. Zowel A als B kunnen een bedrijfswoning bouwen, indien aan de overige voorwaarden voldaan wordt. Alle bebouwing, met uitzondering van de kassen, dient gerealiseerd te worden binnen het bouwblok dat bij de onderhavige kavel (de kavels) hoort.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de toetsing of aan de oppervlaktenormen wordt voldaan gepachte grond buiten beschouwing wordt gelaten. Langdurige pacht (30 jarig contract) kan overigens wel bij de beoordeling in positieve zin worden meegenomen.

Ten aanzien van bedrijfswoningen wordt in het vervolg met een inhoudsmaat gewerkt. Ook voor wat betreft de andere opstallen zullen maatvoeringen hun neerslag vinden in de regels. De thans aanwezige **burgerwoningen die op 1 januari 1997** aanwezig waren in het gebied krijgen een positieve bestemming met een eigen bouwblok. Dit betekent voor de desbetreffende burger (lees: niet-agrariër) dat hij in ieder geval mag bouwen conform de bepalingen van de desbetreffende bestemming voor woondoeleinden.

In een enkel geval zal vanwege de situering op een ongunstige locatie worden toegestaan dat de woning na afbraak op een gunstiger locatie in de directe omgeving compleet wordt herbouwd. Dit kan het geval zijn als de woning te dicht op de weg is gelegen. Op de plankaart is in dit geval de huidige woning wegbestemd, terwijl op de plankaart een nieuw bouwblok aangegeven is.

Agrarische bedrijfswoningen die **na 1 januari 1997** aan de bestemming worden onttrokken krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden. Hiervoor blijft een **ontmoedigingsbeleid** gelden. Het ontmoedigingsbeleid houdt in dat niet-agrariërs, die toch een bedrijfswoning betrekken binnen een agrarisch bouwblok, geen bouwmogelijkheden zullen krijgen. Voor zover er sprake is van een legale situatie blijft overigens wel het **overgangsrecht** van kracht.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een niet-agrarische woning, indien dat gewenst wordt en indien voldaan kan worden aan de overige bepalingen van dit plan, te wijzigen in de bestemming bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden.

Alle illegale bouwsels die na 1 januari 1997 worden gerealiseerd zullen worden tenietgedaan. Hiertoe zal uitvoerig gebruik gemaakt gaan worden van de mogelijkheden die de Gemeentewet in relatie tot de Algemene wet bestuursrecht biedt. Gedoeld wordt hier op de mogelijkheden

inzake bestuursdwang en/of het opleggen van een dwangsom.

In de **handhavingnotitie** is vastgelegd hoe met deze middelen omgegaan wordt.

Illegaal geplaatste bouwwerken/gebouwen/werken welke dateren van de laatste 5 jaren voorafgaande aan de eerste tervisielegging van het bestemmingsplan (in het kader van de Ruimtelijke Ordening) zullen worden geëlimineerd, tenzij gebleken is dat deze positief bestemd kunnen worden. Bij illegale situaties, die ouder zijn dan 5 jaren en waarbij reeds een brief is verzonden aan de overtreder zal alsnog worden opgetreden. Hetzelfde geldt voor illegaal gebruik.

Er zal een nota worden vervaardigd waarin uitvoerig aandacht wordt besteed aan illegale situaties van de laatste 5 jaren en de periode daarvoor. Sommige gevallen zullen (tijdelijk) worden gedoogd; andere zullen binnen een te stellen termijn ongedaan dienen te worden gemaakt. Alle gevallen die afwijken van het oude bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp (vastgesteld door de raad bij besluit van 25 juli 1968) hebben inmiddels een aanschrijving gekregen in de vorm van een **wrakingbrief**. Hierdoor wordt voorkomen dat men zich in een later stadium kan beroepen op het overgangsrecht. Onder afwijkende situaties worden ook de woningen verstaan die aan de agrarische bestemming zijn onttrokken. Dit laatste is niet in strijd met genoemd bestemmingsplan, maar gesteld kan toch worden dat een en ander nooit de bedoeling is geweest. Overigens zijn bijna alle woningen positief bestemd in dit plan. De wrakingbrief wordt echter verstuurd om ongewenste situaties te voorkomen. Bij de aanschrijvingen wordt uitgegaan van een bijlage welke bij dit plan is gevoegd. (**Bijlage 3**). In **bijlage 4** is overigens te vinden welke bedrijven bij de inventarisatie zijn gekenschetst als agrarisch.

Bij legalisatie heeft het gemeentebestuur de bevoegdheid om illegale situaties in overeenstemming te laten brengen met het **Bouwbesluit**.

Illegaal gebruik zal eveneens worden bestreden.

In enkele gevallen zal op de plankaarten een specifieke aanduiding voorkomen, waaruit blijkt dat de woning behoort tot de categorie **beeldbepalend / beschermd dorpsgezicht**.

Waar op de plankaart bedoelde aanwijzing te vinden is blijft de onderliggende bestemming gehandhaafd. Zonder nadrukkelijke vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders zal aan het bouwwerk niets veranderd mogen worden.

Bij de vrijstelling worden diverse belangen tegen elkaar afgewogen. Het is de bedoeling dat de hier bedoelde bouwwerken eventueel op een (gemeentelijke) monumentenlijst worden geplaatst. De bouwwerken dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te blijven. Vrijstelling voor niet ingrijpende interne veranderingen zullen zonder veel problemen verleend kunnen worden. Echter uitwendige wijzigingen zullen zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij, gelet op de financiële aspecten, handhaving van de oorspronkelijke vormgeving niet als reëel is te beschouwen.

(Bijvoorbeeld handhaving van de oorspronkelijke vorm is extreem kostbaar).

Ten aanzien van de veeteelt -bedrijven/veehouderijen zijn in principe geen bouwblokken/bouwpercelen zonder woning opgenomen. Het ligt niet in de bedoeling dat deze bedrijven extra bouwpercelen toebedeeld krijgen. Uitbreiding betekent immers meestal dat de schade aan het milieu toeneemt, hetgeen in deze verzuringgevoelige omgeving voorkomen dient te worden. Binnen de aanwezige bouwpercelen dienen alle noodzakelijke bouwwerken gerealiseerd te worden. Overigens kan voor de beweiding van vee gebruik worden gemaakt van de specifieke weidegrondbestemming.

Voor wat betreft afwijkend gebruik van de woning en de eventuele bijgebouwen, die onmiddellijk bij die woning zijn gelegen, wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is bepaald bij de bestemming erf.

Artikel 9.

Kassen A (k).

Een groot gedeelte van het gebied is bestemd voor het kweken van gewassen in kassen.

Vanzelfsprekend heeft men slechts de mogelijkheid om kassen te bouwen binnen de maatvoeringen die bij het desbetreffende artikel zijn aangegeven.

Tuinders die een voorkeur hebben voor volle-gronds-teelten kunnen de grond op deze wijze aanwenden. Op een locatie is zelfs nadrukkelijk bepaald dat hier slechts koude grond teelt mag plaatsvinden. Hiertoe is wel de bestemming A(k) opgenomen, doch het bebouwingspercentage is in dit geval op **0%** gesteld. Het betreft hier de omgeving van het "**Zandgat**".

Per bouw aanvraag voor een kas zal in overleg met het waterschap dienen te worden nagegaan of aan de waterbergingsnorm voldaan wordt. Het verhard oppervlak wordt immers vergroot.

Hemelwater dient op alternatieve wijze opgevangen te worden, waarbij tevens aandacht besteed zal moeten worden aan het voorkomen van verontreiniging van het oppervlaktewater.

Tevens dient hierbij getoetst te worden aan het Lozingenbesluit WVO glastuinbouw. In 1995 was het hiermee zodanig gesteld dat hemelwateropvang geloozd mocht worden op oppervlaktewater als in ieder geval een opvang aanwezig was van **5 m³ per ha** glasoppervlak bij een dagelijkse toediening van gietwater. Indien dit laatste niet het geval is dan geldt een wateropvang van **30 m³ per ha glasoppervlak**. (Dit alles indien bestrijdingsmiddelen worden toegepast en condenswater in hemelwaterafvoersystemen kan geraken. Indien dit niet het geval is dan geldt geen beperking omtrent het lozen ingevolge het Lozingenbesluit). Overigens kan indien niet voldoende ruimte elders aanwezig is worden meegewerkt aan de realisatie van een of meer opvangbassins binnen de kasbestemming.

Vanwege onderhoudswerkzaamheden bij hoofdwatertangen en vanwege eventuele lichthinder zijn afstandsnormen opgenomen voor de kassen. Tevens is aandacht besteed aan het feit dat in kassen bestrijdingsmiddelen, dan wel grondontsmettingsmiddelen gebruikt worden, wat er vanuit milieuhygiënisch standpunt toe leidt dat bepaalde afstanden in acht genomen dienen te worden tot woningen van derden.

De afstandsnormen van het op **1 mei 1996 in werking getreden Besluit tuinbouwbedrijven bedekte teelt milieubeheer zijn gehanteerd bij het bepalen van de aan te houden zonering rond kassen.**

Hierbij is onderscheid gemaakt naar bestaande kassen en nieuw te bouwen kassen.

Artikel 10.

Weidegrond. (Agrarisch veeteelt) A (v).

Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan komen gronden voor met een weiland bestemming. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een kleinschalige schuilgelegenheid voor vee. Het is de bedoeling dat deze gronden agrarisch blijven in de zin van weiland, als graasmogelijkheid voor vee. Een deel van de hier bedoelde gronden behoort tot de zogenaamde relatienotagebieden (reservaatsgebieden). De hoofdfunctie is hier de natuur. Als gevolg daarvan dienen beperkingen te worden opgenomen ter beperking van het scheuren van grasland. (weiland).

Tevens wordt hiermee bereikt dat de noodzakelijke openheid in het gebied gehandhaafd blijft. Met name aan de noord-oost-zijde van het plangebied, nabij het landgoed Marquette is deze openheid in het landschap als overgang naar genoemd gebied van groot belang.

Het oorspronkelijke weilandgebied aan de noordzijde van de Noordermaatweg is omgezet in een kasbestemming. Enkele jaren geleden hebben Gedeputeerde Staten hier onder toepassing van een procedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan meegewerkt. De stukken zijn destijds ter visie gelegd en hebben geen bezwaren opgeleverd die er toe hebben geleid dat de omzetting geen doorgang kon vinden.

In dit kader kan dan ook worden meegedeeld dat de kasbestemming aan de noord-oost-zijde van het plangebied kan doorlopen tot aan het Krengenbos.

In enkele gevallen zal op de plankaarten een specifieke aanduiding voorkomen, waaruit blijkt dat op deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorkomen die behoren tot de categorie **beeldbepalend / beschermd dorpsgezicht**.

Waar op de plankaart bedoelde aanwijzing te vinden is blijft de onderliggende bestemming gehandhaafd. Zonder nadrukkelijke vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders zal aan het bouwwerk niets veranderd mogen worden.

Bij de vrijstelling worden diverse belangen tegen elkaar afgewogen. Het is de bedoeling dat de hier bedoelde bouwwerken eventueel op een (gemeentelijke) monumentenlijst worden geplaatst. De bouwwerken dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te blijven. Vrijstelling voor niet ingrijpende interne veranderingen zullen zonder veel problemen verleend kunnen worden. Echter uitwendige wijzigingen zullen zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij, gelet op de financiële aspecten, handhaving van de oorspronkelijke vormgeving niet als reëel is te beschouwen.

(Bijvoorbeeld handhaving van de oorspronkelijke vorm is extreem kostbaar).

Artikel 11.

Agrarisch hulpbedrijf / semi-agrarisch bedrijf A (s).

Het gaat hier om diverse soorten hulpbedrijven binnen de agrarische sector. Hierbij wordt

gedacht aan een loonwerkersbedrijf; een verwerkingsbedrijf; een agrarisch loon-; toelevings-; hoveniersbedrijf; verwerkings- en opslagbedrijf; evenals een afleverings- en landbouwmechanisatiebedrijf. Ook anderssoortige hulpbedrijven, zoals koelbedrijven, kunnen hier onder ressorteren, mits door de eventueel optredende milieuhinder geen afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen.

Voor wat betreft afwijkend gebruik van de woning en de eventuele bijgebouwen wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is bepaald bij de bestemming erf.

Artikelen 12, 13 en 14.
Woondoeleinden / erf.

Vrijstaande woning	W (v).
Aaneengesloten woningen	W (a).
Erf	E.

Het gaat hier hoofdzakelijk om woningen die **aan de agrarische bestemming zijn onttrokken**. Deze krijgen zoveel mogelijk een positieve bestemming. (D.w.z. deze woningen worden opgenomen met een bestemming die met de werkelijkheid overeenkomt).

Een wijzigingsmogelijkheid wordt in het plan opgenomen teneinde burgerwoningen (lees: niet- agrarische woningen), met een (W) **woondoeleindenbestemming te kunnen wijzigen in een agrarische bedrijfswoning**.

Het **omgekeerde behoort eveneens tot de mogelijkheden, indien het plan daartoe wordt gewijzigd onder toepassing van de procedure ex artikel 11** van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijke wijziging zal slechts worden doorgevoerd indien daarvoor zeer goede argumenten aanwezig zijn en indien tevens is aangetoond dat de woning in alle redelijkheid niet langer kan fungeren als agrarische bedrijfswoning. In principe blijft hier het ontmoedigingsbeleid van kracht. **Vanzelfsprekend zal iedere planwijziging ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd ter goedkeuring**.

Indien een afweging wordt gemaakt om het plan toch dienovereenkomstig te wijzigen, dan wordt bij de afweging van belangen in ieder geval het feit betrokken dat resterende tuinbouwbedrijven niet gehinderd mogen worden in de bedrijfsvoering. **Milieuaspecten** kunnen bij de afweging worden betrokken. Indien geen medewerking aan de wijziging wordt verleend en de woning wordt vervolgens, teneinde leegstand te voorkomen, toch bewoond als ware het een "burgerwoning", **dan is het ontmoedigingsbeleid van toepassing**. Dit betekent dat aan verzoeken om bouwvergunning, voor uitbreiding, c.q. wijziging van de woning en de daarbij behorende (bij)gebouwen niet zal worden meegewerkt. De bouw, c.q. verbouw is dan **niet in het agrarisch belang**. De bewoning zal echter niet worden tegengegaan voor zover in een voormalige tuinderswoning wordt gewoond.

Bewoning van schuren e.d. zal altijd worden tenietgedaan.

Teneinde discussies te voorkomen over wat nu een voormalige tuinderswoning is geweest (in het geval dat toch een schuur wordt bewoond, waarvan wordt beweerd dat dit juist de woning is geweest) wordt er van uitgegaan dat een tuinderswoning altijd in de **voorste bebouwingslijn is gelegen van het agrarische bouwblok**.

Niet-agrariërs die alsnog een agrarische woning opkopen krijgen door dit ontmoedigingsbeleid in principe geen bouw mogelijkheden.

De gedachte kan hierdoor ontstaan dat de gemeente bezig is met een 2-sporen-beleid, aangezien enerzijds bouw mogelijkheden worden gegeven aan burgers, die reeds woonachtig zijn in dit gebied, terwijl anderzijds beperkingen worden opgelegd voor burgers die zich alsnog willen vestigen.

Wil het agrarische karakter, waarvoor dit gebied in eerste instantie toch is bedoeld, gehandhaafd worden dan is echter niet te ontkomen aan een dergelijke maatregel. **(M.a.w. de wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woondoeleindenbestemming zal zeer terughoudend worden toegepast en dan nog alleen na goedkeuring van Gedeputeerde Staten).**

Het feit dat **gevestigde burgers (moment bewoning per 1 januari 1997)** toch meer mogelijkheden krijgen, en dus eigenlijk beloofd worden voor hun vestiging in het buitengebied dat is een gevolg van het uitvoering geven aan rechterlijke uitspraken, die hierop neerkomen dat een nieuw bestemmingsplan zoveel mogelijk de realiteit moet weergeven,

door in dit geval burgerwoningen positief te bestemmen, tenzij aangetoond kan worden dat het reëel is om deze binnen de planperiode te saneren.

Het uitoefenen van bepaalde beroepen aan huis is toegestaan.

Het ligt in de bedoeling om beroepen die vanouds aan huis werden uitgeoefend en die onder het criterium vrije beroepen vallen, aan huis uit te laten oefenen. Ook een aantal andere beroepen / bedrijven kunnen aan huis worden uitgeoefend mits voldaan wordt aan bepaalde criteria die zijn opgenomen bij **artikel 14**.

In de eerste plaats gaat het er om dat overlast wordt voorkomen bij omwonenden. Het milieu mag geen extra belasting van de activiteiten ondervinden.

Parkeeroverlast mag niet ontstaan en de nadruk dient op het wonen te blijven liggen.

Teneinde de activiteiten beperkt te houden is een aantal criteria opgenomen. Vrije beroepen kunnen meestal reeds op grond van bestaande jurisprudentie worden uitgeoefend aan huis (arts, notaris, e.d.), echter teneinde de woonfunctie te kunnen behouden gelden de opgenomen normen in principe ook voor deze categorie.

Voorwaarde hierbij is dat het maximum aantal m² dat vermeld is in het onderhavige artikel (Zie het artikel met de bestemming erf) niet wordt overschreden. Het mag derhalve niet de bedoeling zijn dat de woonfunctie teniet wordt gedaan. Het wonen dient te prevaleren en **slechts degene die op het desbetreffende perceel woonachtig is mag gebruik maken van zijn recht om een (vrij) beroep aan huis uit te oefenen**.

Naast de (vrije) beroepen is er een categorie beroepen die geen overlast geven indien deze aan huis worden uitgeoefend. Ook hier wil het gemeentebestuur aan meewerken zolang het niet gaat om activiteiten die in het kader van de milieuwetgeving vergunningplichtig zijn, dan wel vallen onder een a.m.v.b. (algemene maatregel van bestuur) op milieugebied.

Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen om het kappersbedrijf aan huis niet toe te staan, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffieshop, broodjeszaak, disco).

Een vorm van reclame ter aanduiding van de beroepsuitoefening wordt in principe niet toegestaan, tenzij dit op grond van andere regelgeving toegestaan kan worden. Gedacht wordt hierbij aan kleine bordjes met de mededeling dat aldaar bijvoorbeeld een huisarts op bepaalde tijden spreekuur houdt. Voor de afmetingen van dergelijke bordjes bestaat andere regelgeving.

Onder dezelfde voorwaarden is het zonder vergunning toegestaan dat bepaalde bedrijven, die geen overwegende overlast veroorzaken en die derhalve niet vergunningplichtig zijn op grond van milieuwetgeving en die eveneens niet onder een A.M.v.B. vallen (op milieugebied), aan huis worden uitgeoefend. Het gaat hier veelal om startende ondernemers. (Bijvoorbeeld de start van de handel in de computerbranche).

De hier bedoelde regels inzake de uitoefening van bepaalde beroepen en vormen van bedrijfsmatigheid (kleinschalig) zijn niet nieuw voor Heemskerk. In andere wijken zijn deze voorschriften beter bekend onder de naam Parapluvoorschriften. Deze voorschriften zijn echter wel nieuw voor het thans aan de orde zijnde plangebied.

Zodra de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis hinderlijk wordt voor de woonomgeving dient te worden uitgeweken naar een bedrijvenlocatie. In ieder geval wordt er van uitgegaan dat de activiteiten hinderlijk worden indien het niet meer gaat om een eenmans-bedrijf en indien goederen, werktuigen in de open ruimte (erf/tuin) bij de woning opgeslagen worden. Bovendien wordt er van uitgegaan dat de hier bedoelde activiteiten

hinderlijk zijn, indien niet in de parkeerbehoefte op eigen erf voorzien kan worden, als gevolg van die activiteiten.

In enkele gevallen zal op de plankaarten een specifieke aanduiding voorkomen, waaruit blijkt dat de woning behoort tot de categorie **beeldbepalend / beschermd dorpsgezicht**.

Waar op de plankaart bedoelde aanwijzing te vinden is blijft de onderliggende bestemming gehandhaafd. Zonder nadrukkelijke vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders zal aan het bouwwerk niets veranderd mogen worden.

Bij de vrijstelling worden diverse belangen tegen elkaar afgewogen. Het is de bedoeling dat de hier bedoelde bouwwerken eventueel op een (gemeentelijke) monumentenlijst worden geplaatst. De bouwwerken dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te blijven. Vrijstelling voor niet ingrijpende interne veranderingen zullen zonder veel problemen verleend kunnen worden. Echter uitwendige wijzigingen zullen zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij, gelet op de financiële aspecten, handhaving van de oorspronkelijke vormgeving niet als reëel is te beschouwen.

(Bijvoorbeeld handhaving van de oorspronkelijke vorm is extreem kostbaar).

Een bijzondere positie wordt ingenomen door de bestemming Wonen, vrijstaand gelegen aan de Oosterweg. Gelet op de specifieke functie van dit perceel, het betreft een soort "woongemeenschap", is hier een aanduiding "g" toegevoegd aan de bestemming. De **aanduiding "g"** geeft aan dat in dit specifieke geval wonen is toegestaan voor maximaal 8 huishoudens, waarbij voor de bijgebouwen geldt dat maximaal 8 x 60 m² bijgebouwd mag worden. Tevens dient te worden voldaan aan het bepaalde omtrent de maximale bebouwingsdichtheid zoals op de plankaart staat aangegeven. Het maximum mag niet overschreden worden.

Indien blijkt dat herbouw van "woningen aaneengesloten" niet mogelijk is volgens het Bouwbesluit (oppervlakte te klein), dan heeft het college de mogelijkheid (met een wijzigingsprocedure) om de bouw van een "woning vrijstaand" toe te staan.

Artikel 15. Tuin onbebouwd T.

Deze bestemming is opgenomen om openheid in het plangebied te waarborgen.

Met uitzondering van enkele met name genoemde gevallen mag op deze gronden niet worden gebouwd.

De bestemming is tevens opgenomen om te bewerkstelligen dat tot op de weg wordt gebouwd, hetgeen planologisch ongewenst is.

Artikel 16, 17, 18, 19, 20 en 21.

Vormen van recreatie.

Volkstuinen	Rv(v).
Recreatiewoningen en/of stacaravanterrein	Rv(z).
Kampeerberderij	Rv(a).
Groepskampeertterrein	Rv (g).
Paardenpension	Rv (p).
Camping / Kampeertterrein	Rv(k).

Volkstuinen Rv(v).

Bij de volkstuinen mogen schuilgelegenheden worden gerealiseerd, alsmede opslagruimten. De

maten zijn in dit artikel vastgelegd.

Mochten tot nu toe slechts tijdelijke bouwwerken worden opgericht voor een bepaalde categorie, dan is dit nu omgezet in de mogelijkheid om permanente bouwwerken op te richten.

Het is echter niet toegestaan om de bouwwerken als permanente woongelegenheden te gaan exploiteren. De schuilgelegenheden dienen daadwerkelijk als zodanig te worden gebruikt.

Nachtverblijf is niet toegestaan.

Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

Het geheel dient een hobbymatig karakter te behouden.

Recreatiewoningen en/of stacaravanterrein Rv (z).

Binnen deze bestemming zullen de recreatiewoningen op de rand van het Noord-Oost-Oor worden opgenomen.

Probleem hierbij vormt de geluidszonering zoals eerder vermeld. Bestaande recreatiewoningen mogen gehandhaafd blijven. Nieuwbouw dient buiten de zonering van 55 db(A) plaats te vinden. Hiertoe is een terrein in optie genomen. Een wijziging van de bestemming op dit terrein in optie kan slechts plaatsvinden na een partiële wijziging van het bestemmingsplan, met de daarmee gepaard gaande inspraak en procedures.

Doordat de recreatiewoningen geconcentreerd dienen te worden binnen deze bestemming zullen de her en der verspreid staande zomerhuisjes dienen te verdwijnen. Dit is overeenkomstig de vele jaren geleden reeds gemaakte afspraken. Het gaat hier om zomerhuisjes in de omgeving van de Voorweg en het Hoogovensterrein. Deze zomerhuisjes dienen dan niet op het in 1997 bestaande terrein te worden geplaatst, doch eventueel op het in optie genomen terrein, gelegen oostelijk van het bestaande terrein, doch in ieder geval buiten de zonering van 55 db(A).

Het maximum aantal recreatiewoningen dat staat aangegeven is tevens inclusief eventuele stacaravans. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Kampeerboerderij Rv(a).

De kampeerboerderij waar hier op wordt gedoeld ligt nabij de leidingenstrook, op de hoek Oudendijk-Voorweg en is eigendom van het PWN.

De boerderij is in dit plan positief bestemd. (Opgenomen in het bestemmingsplan).

Een en ander past ook in het recreatie-beleid ingevolge de Vinex, dat uitgaat van een combinatie van de agrarische bestemming met recreatieve doeleinden.

Gelet op de nabije ligging van de leidingenstrook dient evenwel steeds een afweging plaats te vinden van belangen bij verbouwingen c.q. uitbreidingen met betrekking tot het gevaarsaspect.

De activiteiten dienen zich te beperken tot het kamperen in de boerderij. M.a.w. er mogen geen kampeermiddelen worden geplaatst op het erf buiten de kampeerboerderij.

Overigens betreft het hier een kampeerboerderij die reeds vele jaren bestaat en als zodanig in gebruik is.

De kampeerboerderij ligt in de onmiddellijke omgeving van de zone waarvoor eventuele ideeën in het kader van de Groene IJmond gestalte kunnen krijgen. Het desbetreffende terrein kan aldus een rol gaan vervullen bij de ontwikkeling van de binnenduinzandzone. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Groepskampeerterrein Rv(g).

Het betreft een reeds vele jaren bestaand terrein dat enkele keren per jaar door groepen (fiets)kampeerders wordt gebruikt, die aldaar in tentjes overnachten. Hierbij dient gedacht te worden aan activiteiten in de sfeer van scoutingclubs. Fietskampeerders kunnen hier eveneens terecht. Het groepskampeerterrein ligt in de onmiddellijke omgeving van de zone waarvoor eventuele ideeën in het kader van de Groene IJmond gestalte kunnen krijgen. Het desbetreffende terrein kan aldus een rol gaan vervullen bij de ontwikkeling van de binnenduintrandzone.

Paardenpension Rv(p).

Het paardenpension is gelegen nabij de ingang naar het duinterrein. In de duinen is het gebruikelijk dat veel ruiters met hun paard dit gebied intrekken. Het ligt dan voor de hand dat op een geëigende plaats een paardenpension in de loop der jaren in een stijgende behoefte voorziet. Op deze plaats wordt niet gefokt met paarden. Het paardenpension is bedoeld om onderdak te bieden aan paarden.

Camping / kampeerterrein Rv(k).

Naast het terrein voor recreatiewoningen komt binnen het plangebied een camping voor. Deze nieuwe camping is gelegen aan de Noorddorperweg, nabij het volkstuincomplex. Deze nieuwe camping waaraan behoefte bestaat zal ruimte moeten bieden aan 2 groepen recreanten:

1. Recreanten, die een voorkeur hebben voor stacaravans; (het maximum aantal stacaravans is opgenomen op de plankaart);
2. Recreanten die de bedoeling hebben om te overnachten en om daarna verder te trekken. Voor de categorie vermeld onder 1 zal het gaan om een beperkt aantal units die geplaatst kunnen worden, terwijl voldoende ruimte gereserveerd dient te blijven voor het plaatsen van tenten voor de trekkers.

In de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien.

Permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 22.

Tuincentrum. D(tc).

Op plaatsen waar veel nieuwbouw plaatsvindt is het gebruikelijk dat een beroep wordt gedaan op tuincentra voor de aanleg van tuinen en de verkoop van plantmateriaal en aanverwante artikelen ten behoeve van de aanleg. Het kweken van planten vindt normaliter plaats binnen een tuincentrum.

In Heemskerk zijn diverse nieuwe wijken tot stand gekomen en de komende jaren zullen er nog vele honderden woningen worden bijgebouwd. Hiermee is de behoefte aan tuincentra aangetoond.

In een tuincentrum is het eveneens toegestaan om cursussen te geven of te laten geven op het vakgebied. Hieronder kunnen o.a. bloemschikcursussen worden verstaan.

Artikel 23.

Industrie B(i).

Het industriegebied aan de zuidzijde van het plan blijft onverminderd deze bestemming houden.

Wat nieuw is voor dit gebied dat is dat **maatvoeringen** ten aanzien van de hoogte van gebouwen worden opgenomen.

Het industriegebied ten behoeve van de zware industrie (Hoogovens) is eveneens binnen de werkingssfeer van dit plan gebracht. Bij de zware industrie gaat het om **inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.**

(Voorheen A-inrichtingen genoemd). Deze inrichtingen zijn toegestaan binnen de gehele bestemming industrie (B(i)), voor zover e.e.a. op de plankaart is aangegeven.

Het terrein is hoofdzakelijk bestemd voor Hoogovens Staal BV, maar ook andere bedrijven zijn toegestaan, zoals een drinkwaterproductiebedrijf en bedrijven die zich nog zullen vestigen in het kader van het Business Park-idee.

Onderhandelingen hebben er toe geleid dat het drinkwaterproductiebedrijf, dat aanvankelijk gevestigd zou worden aan de Duindoornweg, een plaats kan vinden op het hier bedoelde industrieterrein. Ten behoeve van dit bedrijf zal een nieuwe ontsluitingsroute worden opgenomen op de plankaart, welke weg zal aansluiten op de **Plesmanweg** in Beverwijk, nabij de Caegpoort. De route moet geschikt zijn voor het **vervoer van gevaarlijke stoffen**.

De "**drinkwaterfabriek**" wordt juridisch mogelijk gemaakt binnen de bestemming door een bepaling op te nemen dat een dergelijk bedrijf gerealiseerd kan worden voor zover een en ander op de plankaart is aangegeven. Op deze wijze blijft de normale industriebestemming gehandhaafd en zijn er geen consequenties voor het Hoogovenscomplex voor wat betreft de geluidzonering. Bij het drinkwaterproductiebedrijf is voorzien in toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

De geluidzonering als gevolg van de aanwezigheid van industrie zal op de plankaart worden weergegeven.

Binnen de zone van **50 db(A) tot 55 db(A)** zal beperkt gebouwd kunnen worden in de categorie geluidgevoelig indien voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Er zal overigens naar gestreefd worden om de geluidhinder en andere vormen van hinder die eventueel onderdeel gaan uitmaken van de integrale milieuzonering terug te dringen, zodat in de toekomst meer mogelijkheden tot bouwen kunnen gaan ontstaan in de op de plankaart aangegeven percelen tussen de 50 en de 55 db(A)-lijn.

Artikel 24.

Bedrijven (Ambachtelijk, verzorgend) B (a).

Gronden voor bedrijven (klein ambachtelijk bedrijf en handel en bedrijf) blijven gehandhaafd in het plan.

Binnen deze bestemming kunnen eveneens startende ondernemers met milieuvriendelijke bedrijfjes kansen te krijgen.

Concreet gaat het hier om kleine gebieden nabij de Rijksstraatweg, ten noorden van de Oudendijk en de Strengweg aan de zijde van de Kleine Houtweg. Het gaat hier hoofdzakelijk om inpassing van bestaande bedrijven. Het ligt niet in de bedoeling om hier grootschalige uitbreiding toe te staan, zoals bedoeld in de in januari 1995 verschenen notitie Rijksstraatweg (**Autopromenade**). Een dergelijk beleid zou **in strijd zijn met het locatiebeleid** van de Rijksoverheid, zoals o.a. neergelegd in de Vinex. Dit beleid komt er hoofdzakelijk op neer dat verkeersaantrekkende bedrijven/kantoren gevestigd dienen te worden op locaties die met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. Kan dit absoluut niet dan dient alsnog aandacht te worden besteed aan de parkeerproblematiek.

In de nabije toekomst zullen nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen in de **Trompet en in het plan Waterkokers-Lunetten**, alwaar een goede ontsluiting bestaat en waar de ver-

keersstromen niet tot overlast zullen leiden.

De bedrijven die toelaatbaar geacht worden zijn opgenomen in een bij dit plan behorende **Staat van bedrijfsactiviteiten**.

Bij het samenstellen van de lijst is rekening gehouden met diverse eisen die voortkomen uit de milieuwetgeving. De lijst is een afgeleide van het VNG-model. De lijst is tot stand gekomen in samenwerking met de IJmond-gemeenten.

Artikel 25.

Opslagbedrijf voor caravans en strandhuisjes met bijbehorende erven B (oc).

De percelen die hiervoor zijn aangewezen voorzien in een duidelijke behoefte. Weliswaar is een en ander in strijd met de agrarische bestemming, in welk gebied de stallingen zijn gelegen. Echter, een bekend gegeven is dat caravans her en der verspreid door het buitengebied worden geplaatst. Datzelfde geldt voor strandhuisjes. Het is in dit geval beter om dergelijke activiteiten op enkele plaatsen toe te staan dan deze problematiek ongeregeld te laten.

Er is gekozen voor een paar plaatsen waar caravans en strandhuisjes geconcentreerd geplaatst kunnen worden.

Gelet op de wijze waarop strandhuisjes meestal vervoerd moeten worden (Bijzonder transport) heeft het de voorkeur om deze zoveel mogelijk te concentreren aan de duinzijde. Er zal overigens tevens naar gestreefd worden om strandhuisjes buiten het plangebied te stallen.

Naast de hier bedoelde specifieke B(oc) (opslag caravans) bestemming is het op enkele plaatsen eveneens toegestaan om caravans en strandhuisjes bij agrarische bedrijven te stallen. Hiertoe zijn de plankaarten in voorkomende gevallen van aanduidingen voorzien.

Indien sprake is van opslag als hier bedoeld dan dient dit wel zodanig plaats te vinden dat een en ander ingepast kan worden in het landschap. **M.a.w. de caravans en strandhuisjes dienen zoveel mogelijk aan het oog onttrokken te worden.** Gebruik kan worden gemaakt van schuren en/of voormalige kassen als die reeds voorhanden zijn op het perceel.

Bij nieuwbouw t.b.v. de opslag wordt slechts aan schuren gedacht.

In ieder geval heeft het gemeentebestuur het voormalige varkensbedrijf, aan de **Luttik Cie 34** een bestemming gegeven voor de hier omschreven doeleinden, teneinde de betrokken persoon compensatie te bieden voor de sluiting van zijn voormalige bedrijf, als gevolg van een Kroonuitspraak.

Tevens is permanente opslag toegestaan aan de Rijksstraatweg / Noorddorperweg en Het Laantje.

Alle percelen dienen omzoomd te worden door groenblijvende heesters en struiken.

Artikel 26.

Garagebedrijf met bijbehorend erf B (g).

Drie garagebedrijven zijn opgenomen om recht te doen aan een reeds jaren bestaande situatie.

Uitbreiding van deze activiteiten wordt niet nagestreefd. De bestaande situatie is opgenomen.

Het gaat om een garagebedrijf aan de Kerkweg en een soortgelijk bedrijf aan de Kleine Houtweg en de Rijksstraatweg.

Artikel 27.

Benzine- / servicestation B (s).

Een benzine- / servicestation is als bestaande situatie opgenomen. Omdat hier tevens sprake is van een verkooppunt van LPG is een gevarencirkel rond het vulpunt opgenomen. Binnen deze zonering mag geen sprake zijn van woondoeleinden.

Artikel 28.

Horeca. H (r) (restaurant).

De enige horecagelegenheid in het plangebied is gelegen aan de Rijksstraatweg. De horeca-activiteiten dienen beperkt te blijven tot het verstrekken van maaltijden met de daarbij behorende dranken. Het is niet de bedoeling dat hier een discotheek ontstaat.

Zo mogelijk mag deze horecagelegenheid zich ontwikkelen tot hotelaccommodatie. In dit geval zal een planwijziging noodzakelijk zijn. (Partiële wijziging).

Artikel 29.

Maatschappelijke doeleinden M.

Onder deze bestemming is een werkruimte van de Sociale Werkvoorziening (De Tunnel) gerangschikt. (Gelegen aan de Cieweg).

De ruimte kan worden aangewend voor de diverse werkzaamheden welke normaliter bij de doelgroep thuishoren. In het geval van de Tunnel wordt hier eveneens onder begrepen de kantoorfunctie en de werkruimte in de vorm van kassen. De werkzaamheden zullen hoofdzakelijk betrekking hebben op het kweken van planten.

Artikel 30.

Buurthuis/verenigingsgebouw M (g).

Het buurthuis/verenigingsgebouw is recentelijk tot stand gekomen, nadat gebleken was dat er een grote behoefte bestond onder de agrariërs om te beschikken over een ontmoetingsruimte waar tevens vergaderd kan worden.

Het is niet de bedoeling dat hier een horecagelegenheid ontstaat, al is het vanzelfsprekend dat men in eigen behoefte (op beperkte schaal) kan voorzien in alcoholische dranken.

Het gebouw kan diverse functies vervullen welke maatschappelijk als behorend bij het gebied worden beschouwd.

Artikel 31.

Trafohuisje Mn (t).

De bestemming is opgenomen ten behoeve van de noodzakelijke verdeelmogelijkheden voor energie. Bij een dergelijk huisje dat vooral in het vlakke landschap opvalt komt de hoge elektrische spanning van circa 10.000 volt binnen; deze wordt vervolgens getransformeerd tot circa 230 volt door een transformator die op zijn beurt is geplaatst in het huisje waar deze bestemming op doelt.

Artikel 32.

Verkeersdoeleinden V.

Met de verkeersdoeleinden bestemming worden binnen het plangebied de wegen, fietspaden en voetpaden bedoeld en overigens al wat normaliter bij deze bestemming hoort.

Artikel 33.

Monument Mon.

Het gaat hier om het Huldtoneel, dat op de Rijksmonumentenlijst voorkomt. Aan het Monument mag zonder vergunning/toestemming van de wettelijk aangewezen instanties niets veranderd worden.

De bestemming op de plankaart heeft hier een conserverende werking.

Artikel 34.

Algemene voorschriften.

Dit artikel bevat een algemene verbodsbepaling en de uit de jurisprudentie bekende toverformule. Bij toepassing van de toverformule, alsmede bij anderssoortige vrijstellingen is het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, v.w.b. de procedure. (Er zal een afweging van belangen dienen plaats te vinden).

Bovendien is in dit artikel geregeld welke wettekst van toepassing is. Er bestaan weliswaar geen misverstanden over de desbetreffende wetten; het probleem zit in de wijzigingen van bedoelde wetten.

In dit plan wordt uitgegaan van de wetteksten zoals deze luiden op **1 januari 1998**.

Dit betekent dat, voor zover sprake is van relevante wijzigingen in de wetteksten, er een **partiële wijziging** van de bestemmingsplanvoorschriften nodig is. Indien dit niet geregeld was dan zou door iedere wetswijziging automatisch het bestemmingsplan, zonder de daartoe noodzakelijke procedure, gewijzigd worden.

Dit is juridisch niet acceptabel.

Artikel 35.

Wijzigingsprocedure artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Teneinde te voorkomen dat in dit bestemmingsplan uitvoerig beschreven dient te worden hoe de wijzigingsprocedure doorlopen dient te worden wordt gerefereerd aan de algemene wet Bestuursrecht.

De bedoeling van dit artikel is dat wijzigingen van het bestemmingsplan binnen de aangegeven grenzen slechts tot stand kunnen komen nadat inspraak is gegeven en nadat toepassing is gegeven aan de procedure zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vereist voor bedoelde wijzigingen.

Bij een wijziging wordt het voorontwerpplan 4 weken ter visie gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun "zienswijzen" naar voren te brengen. Zo nodig wordt een informatieavond/dag belegd in dezelfde periode. (Bekendmaking geschiedt conform het bepaalde in afdeling 3.4 van de algemene wet Bestuursrecht)

De commissie voor ruimtelijke ordening wordt gehoord. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenteraad schriftelijk en vooraf omtrent de voorgenomen wijziging. De informatie gaat gepaard met een uitvoerige motivatie.

De reacties/zienswijzen worden zonodig in het voorontwerpplan verwerkt, waarna het ontwerpplan ter visie wordt gelegd gedurende een periode van 4 weken. In deze periode kunnen belanghebbenden bedenkingen indienen. De indieners van bedenkingen worden gehoord.

Vervolgens wordt het ontwerpplan al dan niet gewijzigd vastgesteld door burgemeester en wethouders waarna het wijzigingsplan ter goedkeuring wordt toegezonden aan Gedeputeerde

Staten. De reeds ingediende bedenkingen worden meegestuurd met een motivering omtrent de verwerking van die bedenkingen.

Zoals gesteld wordt de procedure gevolgd zoals deze is opgenomen in de algemene wet Bestuursrecht in relatie tot de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 36.

Overgangsrecht.

Het overgangsrecht is gesplitst in bepalingen t.a.v. gebruik en het bouwen.

In beide gevallen betreft het situaties die legitiem zijn onder de werking van het bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp, zoals dit in 1997/1998 nog van kracht was.

Teneinde rechtszekerheid te scheppen omtrent de **legitimiteit** wordt er van uitgegaan dat

illegale situaties voordat dit herziene plan ter visie gaat (ontwerpfase) **zijn gewraakt bij brief**.

M.a.w. alle situaties die niet passen in het in 1997 vigerende bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp zijn geïnventariseerd. De desbetreffende personen hebben een brief gekregen waaruit blijkt dat de situatie illegaal is en dat nog nader bekeken zal worden of een en ander inpasbaar is in het thans voorliggende plan. Mogelijke maatregelen worden nog nader afgewogen. Deze mededeling, die als **wraking** gekenschetst kan worden voorkomt dat iedereen zich op het overgangsrecht kan beroepen.

Artikel 37.

Strafbepaling.

Dit artikel is noodzakelijk om in voorkomende gevallen strafrechtelijk op te kunnen treden tegen overtredingen.

Artikel 38.

Titel.

In dit artikel wordt de naam toegekend waarmee dit bestemmingsplan geciteerd kan worden. Gekozen is voor dezelfde naamgeving ook al is het plangebied niet overeenkomstig het in 1997/1998 nog vigerende bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp. Het duingebied is thans losgekoppeld. Toch kan het plan met dezelfde naam worden geciteerd, echter met de toevoeging "**Partiële herziening 1998**", omdat een deel van het duinterrein niet is meegenomen bij dit plan. Voor het duinterrein zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden gemaakt, waarbij eerst een uitvoerige inventarisatie van alle natuurwaarden zal worden gehouden.

Hoofdstuk 4.

Voorschriften - Algemeen deel

*Voorschriften die deel uitmaken van het
bestemmingsplan
Heemskerkerduin en Noorddorp
Partiële herziening 1998*

=====

Artikel 1 begripsomschrijvingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan het bestemmingsplan "Heemskerkerduin en Noorddorp, partiële herziening 1998", zijnde een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dit is vervat in de plankaarten nrs. 97-16-06 t/m 97-16-13 en deze voorschriften;
2. plankaart de onder 1 bedoelde kaart(en);
3. bouwen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
4. gebouw elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
6. woning een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
7. hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat bestemd is voor woondoeleinden;
8. bijgebouw een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, (op hetzelfde perceel) zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte;
9. aanbouw een aan een woning aangebouwd gebouw, dat als uitbreiding van het hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, een serre, een erker, een gedeelte van de woonkamer;

10. bebouwingspercentage een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een deel van een terrein aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;
11. bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
12. perceelgrens een grens van een bouwperceel;
13. bouwlaag een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balk-lagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met
14. detailhandel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en met uitzondering van verbruik ter plaatse;
15. windturbines een bouwwerk, dat dient voor het omzetten van de energie van bewegende lucht in andere vormen van energie, zoals elektriciteit en warmte;
16. kampeermiddel 1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, caravan of strandhuisje;
2. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op de kampeerplaats, waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;
17. straatmeubilair openbare voorzieningen, zoals zitbanken, bloemen- en plantenbakken, gedenktekens, beeldende kunstwerken, straatverlichting, wegbebakening en bewegwijzering, brievenbussen, papierbakken, rijwielstandaards, lichtmasten en andere hiermee gelijk te stellen voorzieningen;
18. bedrijfsgebouw een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
19. begane grond een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1.20 meter boven peil ligt;
20. dienstverlening het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals een reisbureau of bankagentschap, waarbij het bedrijf pleegt te worden uitgeoefend in rechtstreeks contact met het publiek;

21. dienstwoning een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden, waarvan de huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
22. eengezinshuis een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd, gebouw dat enkel één woning omvat;
23. horeca het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse, één en ander gepaard gaande dienstverlening;
24. kantoor administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet zakelijke dienstverlening, het gebruik als tekenzaal en/of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
25. opslag het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;
26. peil de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse), vanwaar een bouwwerk (voornamelijk) toegankelijk is;
27. praktijkruimte a. een werkruimte voor de uitoefening van een administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische of daarmee gelijk te stellen beroep;
b. een werkruimte ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, voor zover deze niet vergunningplichtig zijn op grond van de milieuwetgeving; een en ander als nevenfunctie voor het wonen;
28. (nok)hoogte de afstand tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten en het peil;
29. beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van woningen en bij makelaar, gebouwen uitoefening van (vrije) beroepen en bepaalde bedrijfsmatige activiteiten die aan huis gebonden zijn, zoals de uitoefening van het beroep van arts, fysiotherapeut, advocaat, notaris, visagiste, alsmede beroepen die hieraan verwant zijn.
In ieder geval wordt het kappersbedrijf hieronder niet begrepen. Beroepen die vergunningplichtig zijn in het kader van de milieu-regelgeving vallen hier ook niet onder.
30. kas een in hoofdzaak uit glazen wanden en dakvlakken opgetrokken gebouw, een al dan niet tijdelijke, voor mensen toegankelijke, in hoofdzaak uit plastic bestaande constructie daaronder mede begrepen, ten behoeve van het kweken van gewassen.
31. agrarisch bedrijf het bedrijfsmatig uitoefenen van een van de agrarische beroepen; in dit plan beperkt zich dit tot het beroep van tuinder, met mogelijkheden tot glastuinbouw (aangeduid met de letter t) of het beroep van veehouder (aangeduid met de letter v).

32. agrarisch loonbedrijf een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen.
33. agrarisch toeleveringsbedrijf een niet-industrieëel bedrijf, dat is gericht op het leveren van goederen aan agrarische bedrijven.
34. agrarisch verwerkingsbedrijf een niet-industrieëel bedrijf, dat is gericht op het verwerken van door agrarische bedrijven afgeleverde producten.
35. agrarisch opslagbedrijf een niet-industrieëel bedrijf, dat is gericht op het opslaan en verhandelen van door agrarische bedrijven afgeleverde producten.
36. agrarisch hulpbedrijf een niet-industrieëel bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.
(Het gaat hier derhalve om agrarische loon-, toeleverings-, verwerkings- en opslagbedrijven, evenals afleverings- en landbouwmechanisatiebedrijven).
37. tuincentrum een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen.
38. bouwgrens een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegelaten.
39. bouwvlak een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
40. agrarisch bouwvlak een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan.
41. recreatiewoning een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben; van hoofdwoonverblijf is hier sprake, indien het gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep personen:
1. noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van Heemskerk, overeenkomstig de geldende (wettelijke) voorschriften, en/of
2. inhoudt dat in de woning, in een kalenderjaar, meer dan 70 maal, al dan niet achtereenvolgend, nachtverblijf wordt gehouden;
42. voorgevel de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel(s) die kennelijk als zodanig moet(en) worden aangemerkt.

43. voorgevelrooilijn de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens die door de bebouwing niet mag worden overschreden in de richting van de openbare weg.
44. scheidingslijn een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in deze voorschriften nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn.

Artikel 2. Wijze van meten, berekenen.

Afmetingen en afstanden.

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten volgens de normen zoals deze zijn vastgelegd in de Nederlandse Norm "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" ingevolge NEN 2580, 1e druk, augustus 1991.
Een uitzondering hierop wordt gevormd ten behoeve van het begrip bouwlaag. Hiertoe wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1.

2. Dubbeltelbepaling.

Grond, welke eenmaal bij de verlening van een bouwvergunning in aanmerking werd en moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag buiten beschouwing te worden gelaten, tenzij in deze voorschriften uitdrukkelijk een uitzondering wordt gemaakt.

3. Uitzonderingen.

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, uitbouwen van ramen, plinten, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwdeelen, voorzover deze bouwdeelen geen grotere voorsprong hebben dan 0.50 en voor stoep treden en luifels maximaal 1.00 m.

4. Meetverschillen kaart en werkelijke situatie.

In geval van interpretatiegeschillen omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van woningen, dit kan zich voordoen indien de "bouwblokken" van de kaart af worden opgemeten, wordt uitgegaan van de laatst vergunde situatie. M.a.w. indien het bouwblok, gelet op de gehanteerde schaal, niet zuiver kan worden opgemeten, maar men meet ongeveer 8.50 meter

breedte, terwijl de laatst verleende bouwvergunning uitgaat van een woningbreedte van 8.00 meter, dan wordt er van uitgegaan dat het bouwblok op de kaart ook 8.00 meter breed is. Men heeft de bouwmogelijkheden binnen het bouwblok in de breedte dan ten volle benut.

Artikel 3.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid. (**artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**).

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

a. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of werken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2.00 m bedraagt;

b. het in geringe mate, doch niet meer dan 2.00 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van vrijstelling nadere eisen stellen ten aanzien van de situering.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van zendmasten voor radioamateurs, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 20.00m.

4. Teneinde een juiste afweging van belangen te kunnen maken wordt een verzoek om **vrijstelling**, zoals hierboven bedoeld en tevens voor zover beschreven in de **afdelingen F** van de bestemmingen in dit plan gedurende 2 weken voor een ieder ter visie gelegd op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 4.

Algemene bebouwingsvoorschriften.

1. Tenzij elders in de voorschriften anders wordt bepaald, moeten de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bestemmings- respectievelijk bouwvlakken worden gebouwd.

2. De op de plankaart aangegeven bestemmings- / bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart of in de voorschriften door middel van een bebouwingspercentage anders is aangegeven.

3. Tenzij op de plankaart of elders in de voorschriften anders wordt bepaald, mag:

- a. de afstand van gebouwen, niet zijnde woningen, tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 1.00 m, tenzij de gebouwen in de erfgrans worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de gebouwen, niet zijnde woningen, onderling niet minder bedragen dan 2.00 m, tenzij de gebouwen aaneengesloten worden gebouwd;
- c. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 3.00 m, tenzij de woningen aan elkaar worden gebouwd.

4.1. Bij de op de plankaarten aangegeven **leidingenstroken** gelden **toetsingsafstanden** van respectievelijk **80 meter bij een 24" hogedruk(aard)gastransportleiding** en **30 meter bij een 8" hogedruk(aard)gastransportleiding**. Bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen zullen buiten genoemde toetsingsafstanden gerealiseerd dienen te worden ongeacht de bestemmingen zoals op de plankaarten aangegeven.

4.2. **Binnen** de op de plankaarten aangegeven **leidingenstroken** geldt een **bouwverbod**, ongeacht de aangegeven bestemming. Van dit verbod kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend, na uitdrukkelijke instemming van de leidingenbeheerders.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

4.3. **Binnen een strook van 5.00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen zijn de volgende werken en/of werkzaamheden, behoudens een verleende aanlegvergunning, niet toegestaan:**

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlak-teverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen; (o.a. rietbeplanting);
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

g. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

h. het permanent opslaan van goederen.

4.4 Burgemeester en wethouders kunnen slechts een aanlegvergunning verlenen ten behoeve van het bepaalde onder 4.2, nadat de leidingenbeheerder is gehoord.

4.5 Voor zover sprake is van tegenstrijdige bepalingen in de diverse artikelen van dit bestemmingsplan en het bepaalde in artikel 4, lid 4.1 tot en met 4.4 geldt dat het bepaalde in artikel 4, lid 4.1 tot en met 4.4 voorrang heeft boven het bepaalde in de desbetreffende andere artikelen.

5. Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De hoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van woningen en bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

De hoogte van de overige erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De hoogte van masten voor het landelijk waarschuwingstelsel mag niet meer bedragen dan 20 meter.

6. Geluid.

Het oprichten van woningen, bedrijfswoningen hieronder begrepen, is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het industrielawaai, mede gelet op de op de plankaarten aangeduide geluidszonering, niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien hiertoe door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde is verleend kan eveneens voor de zone gelegen tussen de op de plankaarten aangegeven geluidcontouren van 50 dB(A) en 55 dB(A) worden meegewerkt aan het oprichten van woningen, voor zover de desbetreffende bestemmingen dat toestaan.

Voorschriften ten aanzien van de bestemmingen

(Voor zover noodzakelijk is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd bij de desbetreffende artikelen).

- A = Bestemming/ doel.
- B = Beschrijving in hoofdlijnen. (Beperkt aanwezig in plan).
- C = Bouwbepaling.
- D = Gebruiksbeplating.
- E = Verbodsbeplating.
- F = Vrijstellingsbeplating.
- G = Wijzigingsbevoegdheid. (Beperkt aanwezig in plan).

Artikel 5.

Duinterrein N(d).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor duingebied en de winning van drinkwater, waterlopen en in beperkte mate voor passieve recreatie.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

1. Het gebied dient in eerste instantie een natuurgebied te blijven, waar rust de overhand heeft en waar flora en fauna onbelemmerd kunnen gedijen.

Aantasting van het gebied zal voorkomen worden door beheersovereenkomsten af te sluiten met de rechthebbenden. (Hiertoe is de Beheernota leidraad).

Aangezien het gebied tevens een recreatieve functie vervult dient het beperkt open te staan voor het publiek.

De beheersovereenkomst zal beperkingen kennen ten aanzien van het toelaten van dieren, die niet van nature thuishoren in dit gebied. Daarnaast zal de toegankelijkheid voor het publiek aan tijden zijn gebonden.

De onttrekking van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening zal zo veel mogelijk worden beperkt, teneinde verdere verdroging van de duinen tegen te gaan. Hiertoe zal door het gemeentebestuur worden meegewerkt aan de totstandkoming van een drinkwaterproductiebedrijf buiten het duingebied.

Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

2. Bij het gestelde onder C-2 geldt de beperking dat slechts aan plannen in die richting wordt meegewerkt voor zover zulks met de belangen van de drinkwatervoorziening verenigbaar is en natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden niet in aanmerkelijke mate worden aangetast.

Artikel 5 Duinterrein. N(d).

C. Bouwen/aanleggen.

Op deze gronden is toegestaan:

1. het aanleggen van bossen en beplantingen, alsmede het aanleggen en instandhouden van duinrellen/waterlopen;
2. de bouw van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de drinkwatervoorziening;
3. ontwikkelingen in het kader van de Groene IJmond, (De binnenduinrandontwikkeling) conform het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder B.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig het bepaalde onder D.

Tot een strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval gerekend:

Het toepassen van bijzondere vormen van recreatie die schade aan het milieu voortbrengen, zoals de motorsport en paintball.

F. Vrijstelling.

Artikel 6.
Bos. N(b).

A. Bestemming/doel.

1. De op de plankaart voor "Bos" (N(b)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en het instandhouden van bos, alsmede voor duinrellen / waterlopen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De aanlegvergunning als bedoeld onder C wordt slechts verleend indien door de aanvrager wordt aangetoond dat een en ander noodzakelijk is in het kader van een juist natuurbeheer. Indien bomen worden gekapt dient een plan te worden overgeleverd waaruit blijkt dat het verlies gecompenseerd wordt.

Artikel 6.

Bos. N(b).

C. Bouwen/ aanleggen.

1. Het is verboden deze gronden te bebouwen.

2. Het is verboden om zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de hier bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

d. het vellen of rooien van houtgewas;

3. Het onder 2 vermelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer en tevens niet voor het aanleggen van duinrellen / waterlopen.

D. Gebruiksbeplating

Gronden met deze bestemming mogen slechts worden gebruikt ten behoeve van het aanleggen en instandhouden van bossen. Recreatie is toegestaan, met uitzondering van die vormen waarbij gebruik gemaakt moet worden van kampeermiddelen.

E. Verbodsbepaling

Het is verboden om de gronden voor andere doeleinden te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming.

Tot een strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval gerekend:

Het toepassen van bijzondere vormen van recreatie die schade aan het milieu voortbrengen, zoals de motorsport en paintball.

F. Vrijstelling

Artikel 7.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden. A (b) - t / v.

A. Bestemming/doel.

De "t" duidt aan dat slechts tuinbouw in dit kader is toegestaan; terwijl "v" aangeeft dat hier bedoeld wordt op veeteelt.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden" (A(b)) zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en de bouw van gebouwen en bouwwerken die in het kader van die bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

1. De bestemming zal worden gerealiseerd door vrijwel alle agrarische bebouwingsmogelijkheden te concentreren binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak (bouwblok). Een en ander met uitzondering van de kassen, waarvoor een afzonderlijke bestemming is opgenomen.

2. Een bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd indien de agrariër aantoont dat hij beschikt over een reëel agrarisch bedrijf. In dit geval zal geëist worden dat o.a. aan de hand van (mei)tellingen of andere administratieve / financiële gegevens wordt aangetoond dat men over een dergelijk bedrijf beschikt, dan wel dat men een dergelijk bedrijf geloofwaardig tot stand kan brengen. Van een geloofwaardig agrarisch bedrijf is sprake indien betrokkene zijn inkomen hoofdzakelijk (voor tenminste **75%**) verwerft door zijn agrarische activiteiten. Tevens dient hij/zij tenminste te beschikken over **1,5 ha** tuinbouwgrond (bij bouwplannen voor een bedrijfswoning). **De 1,5 ha dient binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heemskerk aaneengesloten aanwezig te zijn.**

Omtrent de toepassing, in dit kader, van de dubbeltelbepaling wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting is omschreven.

3. Aan een verzoek tot wijziging van het plan, in die zin dat het bouwblok met **15 %** uitgebreid kan worden, wordt slechts medewerking verleend indien dit voor een rendabele bedrijfsvoering noodzakelijk is.

De procedure als bedoeld in **artikel 35** van dit plan is van toepassing.

4. De wijzigingsbevoegdheid vermeld onder **G -2** mag slechts worden gebruikt, voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bestemming in de onmiddellijke omgeving en tevens voor zover is aangetoond dat gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming niet langer zinvol is. Hierbij zal eveneens rekening worden gehouden met in acht te nemen afstanden in relatie met de milieuregelgeving, waarbij als uitgangspunt zal dienen dat de agrarische bestemming de hoogste prioriteit geniet en als zodanig de grootste bescherming heeft. (Bij de

belangenafweging).

De wijzigingsprocedure die doorlopen zal worden is inherent aan het bepaalde in **artikel 35** van dit plan.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt verleend voor de uitoefening van bepaalde beroepen en bedrijven mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren en het mag geen afbreuk doen aan het (woon-)karakter van de omgeving;
2. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben;
3. het gebruik dient geen afbreuk te doen aan de woonfunctie. Dit betekent dat degene die de activiteiten in de woning en/of in het daarbij gelegen bijgebouw ontplooit, tevens gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn.
4. indien het woonhuis bij de activiteiten wordt betrokken dan geldt tevens dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, derhalve mag 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, inclusief de bijgebouwen worden aangewend voor de hier bedoelde activiteiten met een maximum van 45m², waarbij de woning het minimaal vereiste aantal vertrekken dient te blijven omvatten, met de daarvoor geldende afmetingen.
5. indien bijgebouwen voor de hier bedoelde activiteiten worden aangewend dan dient er voor te worden zorggedragen dat tenminste wordt voldaan aan de eis dat een minimale oppervlakte aan bergruimte aanwezig dient te blijven.
6. parkeren in het kader van de hier bedoelde activiteiten dient te geschieden op eigen erf (terrein).

Artikel 7.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden. A (b) - t / v.

C. Bouwen.

Binnen het agrarisch bouwblok c.q. bouwperceel zijn uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen,

een agrarische bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder silo's en waterbassins toegestaan.

Een agrarische bedrijfswoning kan slechts eenmaal per bedrijf worden gebouwd en dan nog slechts voor zover voldaan wordt aan het gestelde bij de beschrijving in hoofdlijnen.

(In het geval van een **veeteeltbedrijf** met een **aanduiding "zw"** geldt dat geen bedrijfswoning gebouwd mag worden).

De volgende voorschriften zijn hierbij van toepassing:

1. De goot- en nokhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen mogen ten hoogste 6.00 m respectievelijk 15.00 m bedragen.

Voor agrarische bedrijfswoningen bedragen deze maten maximaal 5.00 m respectievelijk 10.00 m per woning en voor bijgebouwen 3.00 m en 6.00 m.

De inhoud van bedrijfswoningen mag maximaal 600 m³ bedragen per woning. (De eventuele bijgebouwen zijn hierbij niet, doch de aanbouwen wel begrepen).

2. Per bouwblok c.q. bouwperceel zijn niet meer dan twee silo's toegestaan; de bouw- hoogte mag maximaal 6.00 m bedragen.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarische bedrijf mogen niet hoger zijn dan 6.00 m.

3. Het bouwblok mag met maximaal 75% bebouwd worden.

4. De bedrijfswoningen dienen in de voorste bebouwingslijn te worden opgericht, terwijl de overige bedrijfsbebouwing, alsmede de bijgebouwen op 3 m achter de voorste bebouwingslijn opgericht dienen te worden.

5. Waterbassins dienen op minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gesitueerd te worden; de maximale hoogte mag 6.00 meter bedragen.

D. Gebruiksbeplanning.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de agrarische bestemming worden gebruikt. Zolang de gronden niet ingevolge de bestemming zijn bebouwd is slechts het gebruik als tuin toegestaan.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

"Kamperen op het erf" is ingevolge dit bestemmingsplan in ieder geval verboden.

Verder wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, vaartuigen, waaronder begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano's e.d., caravans, strandhuisjes c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;

b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;

c. het uitoefenen van het kappersbedrijf, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffieshop, broodjeszaak, disco).

F. Vrijstellingsbepaling.

Voor zover op de plankaart staat aangeduid is caravanopslag, nadat vrijstelling is verleend door

burgemeester en wethouders toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

G. Wijzigingsbevoegdheid.

1. Het bouwblok kan met 15 % worden uitgebreid nadat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan hiertoe hebben gewijzigd onder toepassing van de procedure ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de procedure ingevolge artikel 11 van bovengenoemde wet de bestemming te veranderen in "woondoeleinden" zoals bedoeld bij de bestemming (W(v)), alsmede de bijbehorende bestemming "erf" (E).

Artikel 8.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden voor een tuinder, zonder woning.

A (b) - zw.

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden ten behoeve van een tuinder zonder woning" (A(b)-zw) zijn bestemd

voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en de bouw van gebouwen en bouwwerken die in het kader van die bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, met uitzondering van een woning.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

1. De bestemming zal worden gerealiseerd door vrijwel alle agrarische bebouwingsmogelijkheden te concentreren binnen het op de kaart aangegeven bouwblok. Een en ander met uitzondering van de kassen, waarvoor een afzonderlijke bestemming is opgenomen.

2. Aan een verzoek tot wijziging van het plan, in die zin dat het bouwblok met **15 %** uitgebreid kan worden, wordt slechts medewerking verleend indien dit voor een rendabele bedrijfsvoering noodzakelijk is.

De procedure als bedoeld in **artikel 35** van dit plan is van toepassing.

Artikel 8.

Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden voor een tuinder zonder woning.

A (b) - zw.

C. Bouwen.

Binnen het agrarisch bouwblok c.q. bouwperceel zijn uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder silo's en waterbassins toegestaan.

De volgende voorschriften zijn hierbij van toepassing:

1. De goot- en nokhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen mogen ten hoogste 6.00 m respectievelijk 15.00 m bedragen.

2. Per bouwvlak c.q. bouwperceel zijn niet meer dan twee silo's toegestaan; de bouw- hoogte mag maximaal 6.00 m bedragen.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarische bedrijf mogen niet hoger zijn dan 6.00 m.

3. Het bouwblok mag met maximaal 75% bebouwd worden, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

4. Waterbassins en silo' s mogen slechts op minimaal 1.00 meter uit de perceelsgrens gesitueerd worden; waterbassins mogen maximaal 6.00 meter hoog zijn.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de agrarische bestemming worden gebruikt.

Zolang de gronden niet ingevolge de bestemming zijn bebouwd is slechts het gebruik als tuin toegestaan.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

"Kamperen op het erf" is ingevolge dit bestemmingsplan in ieder geval verboden.

F. Vrijstellingsbepaling.

Voor zover op de plankaart staat aangeduid is caravanopslag, nadat vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

G. Wijzigingsbevoegdheid.

Het bouwblok (perceel) kan met 15 % worden uitgebreid nadat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan hiertoe hebben gewijzigd onder toepassing van de procedure ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9.

Kassen A(k).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Kassen" (A(k)) zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en de bouw van kassen, die in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn. Tevens zijn de gronden bestemd voor de regulering van de waterhuishouding in de vorm van duinrellen/waterlopen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

1. De bestemming zal worden gerealiseerd/gehandhaafd door uitsluitend aan bouwplannen mee te werken die kassenbouw beogen binnen dit gebied. Een strak handhavingsbeleid zal er aan ten grondslag liggen teneinde te voorkomen dat dit gebied verder wordt aangetast door bebouwing die hier niet thuishoort. Geblindeerde kassen (kassen die kennelijk permanent tegen zonlicht worden afgeschermd met het doel om de kassen ondermeer als schuur te kunnen gebruiken) horen in ieder geval niet thuis in dit gebied en zullen worden geweerd.

2. Aan de vrijstellingsbepaling als bedoeld onder F kan toepassing worden gegeven tot een bebouwingspercentage van 100 % indien kan worden aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in de opvang van hemelwater op het desbetreffende agrarische bedrijf. Hierbij gelden de bepalingen van het lozingsbesluit zoals nader uiteengezet in de toelichting van het plan en de bepalingen van het waterschap.

3. Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde onder C - c, d, e en f met betrekking tot de afstandsnormen. Deze vrijstellingen worden slechts verleend na afweging van belangen, waaronder de verkeersveiligheid; de milieueisen; de toegankelijkheid voor wat betreft onderhoud en de licht- c.q. schaduw hinder ten opzichte van andere kassen.

4. Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 9.

Kassen A(k).

C. Bouwen.

1. Gronden met de bestemming "Kassen", aangeduid met (A(k)) mogen uitsluitend worden bebouwd met kassen, mits wordt voldaan aan de eis dat in overleg met het waterschap wordt voorzien in een voldoende waterbergend vermogen. Hiertoe is het eveneens toegestaan om waterbassins binnen de hier bedoelde bestemming te bouwen, mits deze op minimaal 1.00 meter uit de perceelgrens gesitueerd worden en geen grotere hoogte hebben dan 4.00 meter. Deze kassen moeten voldoen aan de volgende eisen:

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 8.00 m;
- b. niet meer dan 90 % van de gronden die bij het desbetreffende agrarische bedrijf horen mag worden bebouwd, tenzij op de plankaart een **ander percentage** is aangegeven.
- c. kassen dienen op tenminste 1.00 m uit de (kadastrale) erfgrrens te worden gebouwd, tenzij de naastliggende kavel aan dezelfde eigenaar toebehoort;

- d. kassen dienen op tenminste 5.00 m vanaf de insteek van hoofdtochten, tochten en wegsloten te worden gebouwd; bij overige waterlopen bedraagt deze afstand 1,50 m.
- e. Voor bestaande glastuinbouwbedrijven gelden tevens de volgende criteria:
- uitbreiding mogelijk tot op 10 meter van woningen van derden en tot 25 meter op aaneengesloten woonbebouwing (drie woningen of meer), die telkens op minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel.
- f. Voor nieuwe glastuinbouwbedrijven gelden tevens de volgende criteria:
- Zoneren tot op 25 meter van woningen van derden en 50 meter van aaneengesloten woonbebouwing.

*** Tevens mogen deze gronden voor zover staat aangegeven op de plankaarten worden aangewend voor de ontwikkeling van de "Groene IJmond gedachte" (Binnenduinrandontwikkeling).**

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt. Zolang de gronden niet zijn bebouwd mogen deze worden gebruikt voor de teelt van bollen, bloemen en groenten en andere gewassen.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C ten behoeve van de bouw van een opvangbassin voor water tot een maximale hoogte van 6.00 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens vrijstelling verlenen ten behoeve van een groter bebouwingspercentage voor kassen tot 100 %.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C-d tot een afstand die nader afgestemd dient te worden op de regelgeving van het waterschap.
4. Voor zover op de plankaart is aangeduid is caravanopslag, nadat vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders toegestaan.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen t.a.v. de hoogte-bepaling voor kassen tot een hoogte van 9.00 meter, over een oppervlakte van 10% van het desbetreffende bouwperceel.

Artikel 10.

Weidegrond. (Agrarisch veeteelt) A(v).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Weidegrond / Agrarisch veeteelt" (A(v)) zijn bestemd voor agrarische doeleinden, en duinrellen/waterlopen, waarbij het open karakter van het landschap behouden dient te blijven. Het gaat hier om weilanden die ten behoeve van het beweiden van vee worden gebruikt.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Vrijstelling als bedoeld onder F, voor zover het het scheuren van grasland betreft wordt slechts dan verleend na afweging van alle belangen, waarbij duidelijk zal moeten blijken dat geen onherstelbare schade wordt toegebracht aan relatienotagebieden.

Artikel 10.

Weidegrond. (Agrarisch veeteelt) (A(v)).

C. Bouwen/aanleggen.

Het is verboden deze gronden te bebouwen.
Het is verboden om graslanden te scheuren.
Duinrellen mogen op deze gronden worden aangelegd.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden mogen uitsluitend in het agrarisch belang worden gebruikt als weiland met eventuele duinrellen.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C ten behoeve van de bouw van een schuilgelegenheid voor vee tot een oppervlakte van 50.00 m² en een hoogte van 3.00 m per agrarisch (veeteelt)bedrijf.

Vrijstelling wordt in ieder geval **niet** verleend voor zover op de plankaart staat aangeduid dat sprake is van een archeologisch waardevolle plek.

Burgemeester en wethouders kunnen eveneens vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C ten aanzien van het scheuren van grasland.

Artikel 11.

Agrarisch hulpbedrijf / semi-agrarisch bedrijf A(s).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig (A(s)) aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch hulpbedrijf of een semi-agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.

Voor zover een aanduiding (zw) op de plankaart staat aangegeven is in ieder geval geen woning toegestaan.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt verleend voor de uitoefening van bepaalde beroepen en bedrijven mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren en het mag geen

afbreuk doen aan het (woon-)karakter van de omgeving;

2. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben;

3. het gebruik dient geen afbreuk te doen aan de woonfunctie. Dit betekent dat degene die de activiteiten in de woning en/of in het daarbij gelegen bijgebouw ontplooit, tevens gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn.

4. indien het woonhuis bij de activiteiten wordt betrokken dan geldt tevens dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, derhalve mag 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, inclusief de bijgebouwen worden aangewend voor de hier bedoelde activiteiten met een maximum van 45m², waarbij de woning het minimaal vereiste aantal vertrekken dient te blijven omvatten, met de daarvoor geldende afmetingen.

5. indien bijgebouwen voor de hier bedoelde activiteiten worden aangewend dan dient er voor te worden zorggedragen dat tenminste wordt voldaan aan de eis dat een minimale oppervlakte aan berguimte aanwezig dient te blijven.

6. parkeren in het kader van de hier bedoelde activiteiten dient te geschieden op eigen erf (terrein).

Artikel 11.

Agrarisch hulpbedrijf / semi-agrarisch bedrijf A(s).

C. Bouwbepaling.

1. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwblok mogen worden gebouwd;

b. bij ieder bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is;

c. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 600 m³ mag bedragen;

d. de goothoogte van de gebouwen, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven, ten hoogste 3.25 m mag bedragen, m.u.v. de bedrijfswoning waarvan de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;

e. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 7.50 m mag bedragen, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven;

f. voor de bedrijfsgebouwen een kap verplicht is met een dakhelling van tenminste 12° en ten hoogste 50°, met uitzondering van de bedrijfswoning waarvoor een kap verplicht is met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 50°;

g. het woonhuis dient te worden opgericht in de voorgevelrooilijn, terwijl de bedrijfsbebouwing op tenminste 3.00 m achter die grens dient te worden opgericht.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

- a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, caravans, vaartuigen, waaronder begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano's e.d., strandhuisjes c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;
- c. het uitoefenen van het kappersbedrijf, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffiешop, broodjeszaak, disco).

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

Artikel 12.

Vrijstaande woning W(v).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor vrijstaande woning (W(v)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen in niet gestapelde vorm, met de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken.

Voor zover een aanduiding (g) aan de bestemming is toegevoegd mag er sprake zijn van een woongemeenschap voor maximaal 8 huishoudens.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De wijzigingsbevoegdheid onder G. zal uitsluitend worden toegepast ten behoeve van agrariërs die op het desbetreffende perceel een reëel agrarisch bedrijf kunnen uitoefenen. De wijzigingsprocedure die doorlopen zal worden is inherent aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in relatie tot afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

* Indien de woning is aangemerkt als beeldbepalend / beschermd dorpsgezicht dan dient het beeldbepalende element in stand te worden gehouden, tenzij dit in alle redelijkheid niet verlangd kan worden.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt verleend voor de uitoefening van bepaalde beroepen en bedrijven mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren en het mag geen afbreuk doen aan het (woon-)karakter van de omgeving;
2. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben;
3. het gebruik dient geen afbreuk te doen aan de woonfunctie. Dit betekent dat degene die de activiteiten in de woning en/of in het daarbij gelegen bijgebouw ontplooit, tevens gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn.
4. indien het woonhuis bij de activiteiten wordt betrokken dan geldt tevens dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, derhalve mag 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, inclusief de bijgebouwen worden aangewend voor de hier bedoelde activiteiten met een maximum van 45m², waarbij de woning het minimaal vereiste aantal vertrekken dient te blijven omvatten, met de daarvoor geldende afmetingen.
5. indien bijgebouwen voor de hier bedoelde activiteiten worden aangewend dan dient er voor te worden zorggedragen dat tenminste wordt voldaan aan de eis dat een minimale oppervlakte aan bergruimte aanwezig dient te blijven.
6. parkeren in het kader van de hier bedoelde activiteiten dient te geschieden op eigen erf (terrein).

Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 12.

Vrijstaande woning W(v).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mogen, voor zover staat aangegeven op de plankaarten, ontwikkelingen in het kader van de "**Groene IJmond / Binnenduinrand**" plaatsvinden, tevens mag ingevolge de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. als hoofdgebouw uitsluitend een vrijstaande woning mag worden gebouwd met een maximale inhoud van 600 m³;
- b. de breedte van de woning niet minder dan 6.00 m mag bedragen;
- c. de goot- en/of boeideelhoogte van de woning ten hoogste 4.00 m en de nokhoogte maximaal 7.00 m mag bedragen;
- d. de dakhelling maximaal 60° mag bedragen en minimaal 30°;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2.00 m mag bedragen;
- f. elke woning zal bestaan uit maximaal 2 bouwlagen en eventueel een kelder;
- g. de afstand van de zijgevel van elke woning tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3.00 zal bedragen;
- h. de hoogte van de bijgebouwen maximaal 3.00 m en de dakhelling maximaal 60° mag bedragen;
- i. het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en de bijgebouwen tenminste 3.00 m achter die lijn;
- j. een afweging van belangen dient plaats te vinden conform het bedoelde zoals vermeld bij de

beschrijving in hoofdlijnen bij * ;

k. in afwijking van het bepaalde in C, sub a, mag in het bouwvlak waarin de aanduiding "g" (Gemeenschappelijk wonen toegestaan) is aangegeven:

- in de vrijstaande woning maximaal 8 wooneenheden worden gerealiseerd;

D. Gebruiksbeperking. De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt. Zolang de gronden niet zijn bebouwd mogen deze slechts als tuin worden gebruikt.

E. Verbodsbeperking. Het is verboden in strijd te handelen met het gestelde onder D. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, caravans, vaartuigen, waaronder begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano's e.d., strandhuisjes c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;

b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;

c. het uitoefenen van het kappersbedrijf, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffieshop, broodjeszaak, disco).

F. Vrijstellingsbeperking. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

G. Wijzigen bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de hier bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming "Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden" A(b)- t.

Het bepaalde in **artikel 35** is van toepassing.

Artikel 13.

Aaneengesloten woningen W(a).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor aaneengesloten woningen (W(a)) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in niet gestapelde vorm, de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De wijzigingsbevoegdheid onder G. zal uitsluitend worden toegepast ten behoeve van agrariërs die op het desbetreffende perceel een reëel agrarisch bedrijf kunnen uitoefenen. De wijzigingsprocedure die doorlopen zal worden is inherent aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in relatie tot afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt verleend voor de uitoefening van bepaalde beroepen en bedrijven mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren en het mag geen afbreuk doen aan het (woon-)karakter van de omgeving;
2. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben;
3. het gebruik dient geen afbreuk te doen aan de woonfunctie. Dit betekent dat degene die de activiteiten in de woning en/of in het daarbij gelegen bijgebouw ontplooit, tevens gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn.
4. indien het woonhuis bij de activiteiten wordt betrokken dan geldt tevens dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, derhalve mag 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, inclusief de bijgebouwen worden aangewend voor de hier bedoelde activiteiten met een maximum van 45m², waarbij de woning het minimaal vereiste aantal vertrekken dient te blijven omvatten, met de daarvoor geldende afmetingen.
5. indien bijgebouwen voor de hier bedoelde activiteiten worden aangewend dan dient er voor te worden zorggedragen dat tenminste wordt voldaan aan de eis dat een minimale oppervlakte aan bergruimte aanwezig dient te blijven.
6. parkeren in het kader van de hier bedoelde activiteiten dient te geschieden op eigen erf (terrein).

Een planwijziging als bedoeld onder G2 ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning kan slechts indien:

1. de bestaande aaneengesloten woning qua oppervlakte zodanig klein is dat de herbouw van een aaneengesloten woning, die voldoet aan de te stellen wooneisen, niet mogelijk is;
2. de te bouwen vrijstaande woning voldoet aan de eisen van artikel 12 en gebouwd wordt binnen de aangegeven bebouwingslijnen.

Planwijziging volgens het gestelde onder 2 betekent dat na het bouwen van de vrijstaande woning het uitgesloten wordt ooit nog een aaneengesloten woning te bouwen. Eenmaal gekozen voor een vrijstaande woning betekent dat een aaneengesloten woning ter plaatse niet meer mogelijk is. Ook kan geen aanspraak gemaakt worden op een tweede (vrijstaande) woning.

Artikel 13.

Aaneengesloten woningen W(a).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag ingevolge de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. als hoofdgebouw uitsluitend twee aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd;
- b. de breedte van elke woning niet minder dan 5.00 m zal bedragen;
- c. de goot- en/of boeideelhoogte van de woningen maximaal 6.00 m mag bedragen;
- d. de dakhelling maximaal 60° mag bedragen en minimaal 30°;
- e. de nokhoogte van de woningen mag maximaal 9.00 m bedragen;
- f. de afstand van de woning (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2.50 m zal bedragen;
- g. de inhoud van een individuele woning maximaal 600 m³ mag bedragen;
- h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
- i. de hoogte van de bijgebouwen maximaal 3.00 m en de dakhelling maximaal 60° mag bedragen;
- j. het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht en de bijgebouwen tenminste 3 m achter die lijn.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt. Zolang de gronden niet zijn bebouwd mogen deze slechts als tuin worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden in strijd te handelen met het gestelde onder D.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

- a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, caravans, vaartuigen, waaronder wordt begrepen roei, motor- en zeilboten, vletten, kano 's, e.d., strandhuisjes c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;
- c. het uitoefenen van het kappersbedrijf, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffieshop, broodjeszaak, disco).

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

G. Wijzigen bestemming.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de hier bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming "Bouwperceel ten behoeve van agrarische doeleinden" A(b)-t.

2. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd om de bestemming "Aaneengesloten woningen (W(a)) te wijzigen in de bestemming "Vrijstaande woning" (W(v)).

- Het bepaalde in **artikel 35** is van toepassing.

Artikel 14.

Erf E.

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor "Erf" (E) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt verleend voor de uitoefening van bepaalde beroepen en bedrijven mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren en het mag geen afbreuk doen aan het (woon-)karakter van de omgeving;
2. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben;

3. het gebruik dient geen afbreuk te doen aan de woonfunctie. Dit betekent dat degene die de activiteiten in de woning en/of in het daarbij gelegen bijgebouw ontplooit, tevens gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn.

4. indien het woonhuis bij de activiteiten wordt betrokken dan geldt tevens dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, derhalve mag 30% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, inclusief de bijgebouwen worden aangewend voor de hier bedoelde activiteiten met een maximum van 45m², waarbij de woning het minimaal vereiste aantal vertrekken dient te blijven omvatten, met de daarvoor geldende afmetingen.

5. indien bijgebouwen voor de hier bedoelde activiteiten worden aangewend dan dient er voor te worden zorggedragen dat tenminste wordt voldaan aan de eis dat een minimale oppervlakte aan bergruimte aanwezig dient te blijven.

6. parkeren in het kader van de hier bedoelde activiteiten dient te geschieden op eigen erf (terrein).

7. In afwijking van het bepaalde onder B1 mag een paardenfokkerij worden gehouden in het geval dat de aanduiding "Paardenfokkerij" is aangegeven op de plankaart. Het betreft hier een bestaande situatie, die niet verder uitgebreid mag worden.

Door deze activiteiten mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonmilieu.

8. Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 14.

Erf E.

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mogen bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. niet meer dan 60 m² wordt gerealiseerd, tenzij een afwijkend percentage op de plankaart staat aangegeven;

b. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3.00 m bij een dakhelling van 0°;

c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3.00 m, indien het bouwwerk wordt voorzien van een dakhelling, waarbij die dakhelling gelijk dient te zijn aan de helling van het woonhuis tot een maximum van 60°;

d. het bouwen van de hier bedoelde bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken niet tot gevolg mag hebben dat de grond, met deze bestemming voor meer dan 50% bebouwd wordt, tenzij de plankaart een ander percentage aangeeft;

e. indien naast de woning wordt gebouwd dit slechts aan 1 zijde van de woning is toegestaan;
 f. indien een aanbouw aan de achtergevel wordt gerealiseerd over de totale breedte van de woning (of een deel daarvan) de bebouwingsdiepte hiervan niet meer zal bedragen dan 3.00 m;
 g. direct achter de achterste bebouwingslijn, of in voorkomend geval direct achter de onder lid f beschreven aanbouw, over tenminste 3/5 deel van de achtergevelbreedte van het woonhuis, een strook grond onbebouwd dient te blijven over een diepte van 5.00 m.
 h. er tenminste 1.00 m uit de erfgrens wordt gebouwd, tenzij in die grens wordt gebouwd.
 Tevens mogen binnen deze bestemming voor zover op de plankaart staat aangegeven ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van de "Groene IJmond/Binnenduinrand".

D. Gebruiksbeplanning.

De hier bedoelde bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

Gronden die niet bebouwd zijn of worden mogen slechts als tuin worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het gestelde onder D te handelen.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

- a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, caravans, vaartuigen, waaronder wordt begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano's, e.d. strandhuisjes c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;
- c. het uitoefenen van het kappersbedrijf, evenals vormen van detailhandel en het uitoefenen van een horecabedrijf (bar, café, restaurant, hotel, koffieshop, broodjeszaak, disco).

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor afwijkend gebruik van het gestelde onder D.

Artikel 15.

Tuin onbebouwd T.

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor tuin onbebouwd (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, duinrellen/waterlopen. Daarop mag niet worden gebouwd.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt slechts verleend voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 2.00 m.

Vrijstelling voor een erker wordt slechts verleend voor zover deze geen grotere hoogte heeft dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en niet verder dan tot 1.00 m uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd en de lengte niet meer beslaat dan 50% van de desbetreffende gevel. De overblijvende afstand tot de openbare weg dient tenminste 3.00 m te bedragen.

Artikel 15.

Tuin onbebouwd T.

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

Een inrit ten behoeve van het verkeer mag worden aangelegd over de hier bedoelde gronden.

D. Gebruiksbeplating.

Deze gronden mogen slechts worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden deze gronden in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder E. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C voor het bouwen van erkers, alsmede voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 16.

Volkstuinen Rv(v).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Volkstuinen" (Rv(v)) zijn bestemd voor het tuinieren in de hobbymatige sfeer, alsmede voor de gebouwen en bouwwerken die daarbij horen. Tevens zijn deze gronden voor zover gelegen aan de Hondsbosseweg bestemd voor duinrellen/waterlopen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 16.

Volkstuinen Rv(v).

C. Bouwen/aanleggen.

Op gronden met de bestemming "volkstuinen" mogen ten behoeve van die bestemming gebouwen en bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende restricties: De bouw van schuilgelegenheden en opslagruimten tot een maximale nokhoogte van 2.50 m en een gezamenlijke oppervlakte van 10 m² per volkstuin;

Voor het terrein gelegen aan de Noorddorperweg / Noordermaatweg geldt tevens dat mag worden gebouwd: een vergaderruimte, een administratieruimte, een kantine en een gezamenlijke bergruimte tot een maximale oppervlakte van 200 m²; de nokhoogte mag hierbij niet hoger zijn dan 4.00 m; de maximale goothoogte is vastgesteld op 2.50 m;

Voor het terrein gelegen aan de Hondsbosseweg geldt datgene wat bepaald is voor het terrein aan de Noorddorperweg / Noordermaatweg, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot 150 m².

Tevens mogen worden aangelegd:

1. een volkstuincomplex met toegangsweg, parkeergelegenheid en voetpaden, alsmede werken, die geacht kunnen worden te behoren tot een volkstuincomplex;
2. duinrellen/waterlopen, voor zover deze bestemming is opgenomen aan de Hondsbosseweg.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

- a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde vaartuigen, waaronder wordt begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano 's, e.d., motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;
- c. het opslaan en plaatsen van kampeermiddelen, caravans, strandhuisjes.

- d. iedere vorm van detailhandel.
- e. overnachten in een gebouw/bouwwerk op dit terrein.

F. Vrijstellingsbepaling.
n.v.t.

Artikel 17.

Recreatiewoningen en/of stacaravanterrein Rv(z).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden, te weten recreatiewoningen en/of stacaravans, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, duinrellen/waterlopen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 17.

Recreatiewoningen en/of stacaravanterrein Rv(z).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mogen recreatiewoningen met de daarbij behorende gebouwen en, bouwwerken worden gebouwd, alsmede stacaravans worden geplaatst met dien verstande dat:

- a. binnen deze bestemming uitsluitend recreatiewoningen mogen worden gebouwd, alsmede 1 dienstwoning met een maximale inhoud van 600 m³;
- b. de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 250 m³ mag bedragen en van een stacaravan 90 m³;
- c. de goothoogte van een recreatiewoning ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. de hoogte van een recreatiewoning ten hoogste 4.50 m en van een stacaravan 3.00 m mag bedragen;
- e. de afstand van de recreatiewoning / stacaravan tot de perceelsgrenzen ten minste 3.00 m zal bedragen;
- f. bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 10 m² per recreatiewoning en 5 m² per stacaravan, terwijl bij de dienstwoning maximaal 60 m² aan bijgebouwen en/of aanbouwen mag worden geplaatst;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 2.50 m mag bedragen en de hoogte ten hoogste 4.00 m;
- h. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning / stacaravan;
- i. op de op de plankaart met deze bestemming aangeduide gronden mogen maximaal 30 recreatiewoningen of stacaravans worden gebouwd, c.q. geplaatst.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond en de gebouwen/bouwwerken in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

- a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde vaartuigen, waaronder wordt begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano 's, e.d., motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;
- c. permanente bewoning.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 18.

Kampeerboerderij. Rv(a).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden, te weten een recreatiewoning, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 18.

Kampeerboerderij. Rv(a).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag een kampeerboerderij met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken (waaronder speelvoorzieningen) worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de totale inhoud van de gebouwen inclusief eventuele bijgebouwen niet meer bedraagt dan 600 m³;
- b. alle gebouwen binnen het op de plankkaart aangegeven bouwblok worden geplaatst;
- c. de goothoogte van alle gebouwen ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. de nokhoogte van alle gebouwen maximaal 9.00 m mag bedragen;

Tevens mogen gronden met deze bestemming worden aangewend conform het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder B, met als doel de Groene IJmond gedachte (Binnenduinrand) te kunnen ontwikkelen.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond en de gebouwen/bouwwerken in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

Artikel 19.

Groepskampeerterrein. Rv(g).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden, te weten fietskamperen, alsmede het kamperen in groepsverband voor een zeer beperkte periode die aaneengesloten niet langer mag duren dan 3 maanden en totaal niet langer mag duren dan gedurende 6 maanden per jaar.

Tevens mogen duinrellen/waterlopen binnen deze bestemming voorkomen, c.q. worden aangelegd.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 19.

Groepskampeerterrein. Rv(g).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een kleine sanitaire unit met een hoogte van maximaal 3.00 m en een inhoud van maximaal 100 m³. De gronden met deze bestemming mogen wel worden aangewend voor de realisatie van de Groene IJmond gedachte (ontwikkeling binnenduinrand) conform het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder B.

D. Gebruiksbe­paling.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbe­paling.

Het is verboden om de grond en de gebouwen/bouwwerken in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

F. Vrijstellingsbe­paling.

Artikel 20.

Paardenpension. Rv (p).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een paardenpension met de daarbij behorende dienstwoning, gebouwen en bouwwerken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 20.

Paardenpension. Rv (p).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag een paardenpension worden gebouwd met de daarbij

behorende gebouwen en bouwwerken met dien verstande dat:

- a. de totale inhoud van de dienstwoning inclusief eventuele bijgebouwen niet meer bedraagt dan 600 m³; (exclusief stallingsruimte)
- b. alle gebouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok worden geplaatst;
- c. de goothoogte van alle gebouwen ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. de nokhoogte van alle gebouwen maximaal 6.00 m mag bedragen;
- e. niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage wordt bebouwd.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond en de gebouwen/bouwwerken in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

-Het fokken met paarden.

F. Vrijstellingsbepaling.

Artikel 21.

Camping/kampeerterrein. Rv(k).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van caravans en/of tenten, met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Het kamperen wordt slechts toelaatbaar geacht gedurende het kampeerseizoen, waarmee wordt beoogd de permanente bewoning te voorkomen van de kampeermiddelen.
Het kampeerseizoen wordt in een afzonderlijke regeling nader gedefinieerd.

Artikel 21.

Camping/kampeerterrein. Rv(k).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mogen caravans en/of tenten met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bijgebouwen en bouwwerken, waaronder speelvoorzieningen worden geplaatst met dien verstande dat:

- a. binnen deze bestemming uitsluitend bedoelde kampeermiddelen mogen worden geplaatst gedurende het kampeerseizoen, met uitzondering van de stacaravans, die ook buiten het seizoen mogen worden geplaatst;
- b. de kampeermiddelen en stacaravans niet voor permanente bewoning worden gebruikt;
- c. de inhoud van elke stacaravan niet meer mag bedragen dan 90 m³;
- d. de hoogte van elke stacaravan niet meer mag bedragen dan 3.50 m;
- e. de sanitaire voorzieningen, bijgebouwen, de kampeermiddelen, de speelvoorzieningen en de parkeerplaatsen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwperceel worden geplaatst;
- f. de goothoogte van de sanitaire voorzieningen en bijgebouwen op de camping maximaal 3.00 m mag bedragen en de nokhoogte maximaal 5.00 m;
- g. het aantal stacaravans beperkt blijft tot maximaal 15 stuks;
- h. er voldoende parkeergelegenheid geschapen wordt op eigen terrein;
- i. de camping wordt omgeven door een tenminste 2.00 m brede groengordel, waarin hoogopgroeiende groenblijvende struiken en bomen dienen te worden geplant.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, met uitzondering van een kleine winkel/kantoorruimte in het bijgebouw tot een maximum van 20 m².

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond en de gebouwen/bouwwerken in strijd met het bepaalde onder D te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 22.

Tuincentrum. D(tc).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Tuincentrum" (D(tc)) zijn bestemd voor een tuincentrum, alsmede voor de gebouwen en bouwwerken die daarbij horen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De verkoop van producten die in direct verband staan met de bestemming wordt geacht tot die bestemming te behoren.

Artikel 22.

Tuincentrum. D(tc).

C. Bouwen.

Op gronden met de bestemming "Tuincentrum" mogen ten behoeve van die bestemming gebouwen en bouwwerken worden gebouwd met in achtneming van de volgende restricties:

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. er mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is. Bovendien dient deze woning in de voorste bebouwingslijn te worden

gebouwd;

c. alle overige bebouwing dient op tenminste 3.00 m achter de voorste bebouwingslijn te worden gebouwd;

d. de inhoud van de dienstwoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen;

e. de goothoogte van de gebouwen mag hoogste 3.25 m mag bedragen, m.u.v. de bedrijfswoning waarvan de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;

f. de nokhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 7.50 m bedragen;

g. voor de bedrijfsgebouwen een kap verplicht is met een dakhelling van tenminste 12° en ten hoogste 50°, met uitzondering van de bedrijfswoning waarvoor een kap verplicht is met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 50°;

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden, gebouwen en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend:

a. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde vaartuigen, waaronder wordt begrepen roei-, motor- en zeilboten, vletten, kano 's, e.d., motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;

b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, materialen en zand, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van gronden;

c. het opslaan en plaatsen van kampeermiddelen, caravans, strandhuisjes.

F. Vrijstellingsbepaling.

n.v.t.

Artikel 23.

Industrie B(i).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Industrie" (B(i)) houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor voorzieningen ten dienste van bepaalde vormen van industrie-vestigingen, waaronder Hoogovens Staal BV (Zware metaal-industrie), met uitzondering van industrievestigingen die vallen onder artikel 2.4 van het **inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer**, (Voorheen aangeduid als A-inrichting) tenzij als zodanig op de plankaart een specifiek gebied is aangegeven waaruit blijkt dat industrie-vestigingen die

vallen onder artikel 2.4 van het **inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer** aldaar zijn toegelaten. Daarnaast zijn deze gronden voor zover e.e.a. op de plankaart als zodanig staat aangegeven tevens bestemd voor gebouwen en bouwwerken en werken ten behoeve van de drinkwatervoorziening. (Een drinkwaterproductiebedrijf).

Tevens mogen duinrellen/waterlopen binnen deze bestemming voorkomen, c.q. worden aangelegd.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De bestemming zal worden gerealiseerd/gehandhaafd door er op toe te zien dat deze grond uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van opslagdoeleinden, bewerking en verwerking van diverse metalen; de bouw van gebouwen die nauw verwant zijn aan de zware industrie, doch die zelf niet of nauwelijks hinder opleveren voor het milieu.

Tevens is deze grond bestemd voor zelfstandige metaal-verwerkende en -bewerkende bedrijven, die niet als milieuonvriendelijk zijn te bestempelen, d.w.z. bedrijven die bij vestiging niet tot gevolg hebben dat de geluidszonering, zoals aangegeven op de plankaart in ongunstige zin gewijzigd dient te worden.

(Een drinkwaterproductiebedrijf behoort in elk geval tot de bedrijven die toegestaan kunnen worden).

Bij een drinkwaterproductiebedrijf wordt er vanuit gegaan dat het gaat om de volgende gebouwen/bouwwerken/werken:

- a. energiegebouwen, ten behoeve van de energielevering aan het (drink)waterproductiebedrijf;
- b. gebouwen voor de plaatsing en afscherming van pompen;
- c. waterbehandelingsgebouwen;
- d. opslagruimten voor water ten behoeve van de toelevering en afzet van drinkwater;
- e. een ontvangstruimte met kantoor en faciliteiten ten behoeve van het personeel werkzaam bij de drinkwaterproductie, alsmede werkplaatsen en magazijnen;
- f. een waterverdeelstation, verbindingsgangen en een watertransportstation;
- g. een bergingsvijver;
- h. aan- en afvoerwegen en diverse transportleidingen;
- i. voetpaden, bruggen en waterbouwkundige constructies;
- j. CO₂-tanks

Vrijstelling als bedoeld onder F wordt slechts verleend indien wordt aangetoond dat een grotere hoogte noodzakelijk is voor een juiste bedrijfsvoering.

Artikel 23.

Industrie. B(i).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden is toegestaan de bouw van:

- a. kantoren;
- b. opslag- en expeditieruimten;
- c. laboratoria;
- d. ruimte voor stalling en onderhoud van voertuigen;
- e. kantines;
- g. gebouwen voor medische en sociale verzorging van personeel.
- h. bedrijven, met inachtneming van het gestelde onder A en B.

Tevens mag grond met de hier bedoelde bestemming worden gebruikt voor de aanleg van rangeerterreinen, spoorlijnen, wegen, opslagterreinen, parkeerterreinen, e.d., alsmede de plaatsing van kranen, seinen e.d.

Voor zover een **specifieke aanduiding** op de plankaart voor een bepaald gedeelte is aangegeven zijn industrievestigingen die vallen onder artikel 2.4 van het **inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer** toelaatbaar. Onder deze laatste categorie vallen in ieder gevallen de bouw van hoogovens met de daarbij noodzakelijke verwerkende en bewerkende fabrieken.

De hoogte van gebouwen en bouwwerken dient beperkt te blijven tot de op de plankaart aangegeven maximale hoogte, die nader is onderverdeeld door scheidingslijnen op de plankaart.

** Voor zover e.e.a. op de plankaart is aangegeven met de aanduiding "Drinkwaterproductiebedrijf toegestaan" zullen op deze gronden eveneens gebouwen en bouwwerken en werken ten behoeve van de drinkwaterproductie mogen worden opgericht .*

Tevens mogen op de hier bedoelde gronden groenvoorzieningen en waterpartijen, duinrelen/waterlopen worden aangelegd.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de grond in strijd met de bestemming te gebruiken.

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximale hoogtebepaling, zoals vermeld onder C, ten behoeve van schoorstenen tot een maximale hoogte van 150 m.

Artikel 24.

Bedrijven (ambachtelijk, verzorgend). B(a).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor "Bedrijven" (B(a)) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijfsdoeleinden (in de ambachtelijke of verzorgende sfeer), met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, dit met uitzondering van inrichtingen die vallen onder artikel 2.4 van het **inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer**. (Voorheen A-inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder genoemd).

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De bestemming zal worden gerealiseerd/gehandhaafd door mogelijkheden te bieden voor bepaalde categorieën bedrijven. Het dient met name te gaan om bedrijven die niet te veel overlast veroorzaken in hun omgeving. Slechts bedrijven die voorkomen in de bedrijvenlijst en die behoren tot de categorieën 1 en 2 worden toelaatbaar geacht.

Vrijstelling als bedoeld onder F-1 t.b.v. bedrijven welke voorkomen in categorie 3 van de bij dit plan behorende bedrijvenlijst (VNG-model "Bedrijven en Milieuzonering") wordt slechts verleend indien door het stellen van voorwaarden aan eventuele hinder in afdoende mate tegemoet kan worden gekomen. De hier bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien vooraf de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu is gehoord.

Artikel 24.

Bedrijven (ambachtelijk, verzorgend). B(a).

C. Bouwen.

Voor het bouwen op de hier bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:

a. er mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten dienste van:

1. bedrijven die voorkomen in de categorieën **1 en 2** van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
2. bedrijven die ten tijde van de ter visie legging van dit plan gevestigd waren en die niet behoren tot de in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven, maar naar aard en omvang hieraan gelijk te stellen zijn.

b. per bedrijf mag binnen hetzelfde bouwperceel ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, welke in de voorste bebouwingslijn (bestemmingslijn) dient te worden opgericht en welke een maximale inhoud mag hebben van 600m³.

- c. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3.25 m bedragen, m.u.v. de bedrijfs-woning waarvan de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
- d. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 7.50 m bedragen;
- e. tenzij de plankaarten anders aangeven mag het bouwperceel voor 100% worden bebouwd.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden en gebouwen, alsmede de bouwwerken mogen uitsluitend overeenkomstig de bestemming worden gebruikt met inachtneming van de toegelaten categorie bedrijven uit de bedrijvenlijst.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C-a-1, voor de vestiging van een bedrijf vallend onder categorie 3 van de bedrijvenlijst.
2. Voor zover op de plankaarten is aangegeven mag stalling van caravans plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend.

Artikel 25.

Opslagbedrijf voor caravans en strandhuisjes met bijbehorende erven B(oc).

A. Bestemming/doel.

De op de kaart als "Opslagterrein caravans met bijbehorende erven" (B(oc)) aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf ten behoeve van de stalling van caravans, strandhuisjes en daarmee gelijk te stellen kampeermiddelen.
Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Teneinde de bestemming op zodanige wijze te kunnen realiseren dat geen overlast ontstaat voor omliggende percelen kan door burgemeester en wethouders een inrichtingsplan worden gevraagd voordat tot uitvoering wordt overgegaan.

Artikel 25.

Opslagbedrijf voor caravans en strandhuisjes met bijbehorende erven B(oc).

C. Bouwen.

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok mogen worden gebouwd op 3.00 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3.25 m mag bedragen;
- c. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 7.00 m mag bedragen;
- d. het aangegeven erf dient onbebouwd te blijven.
- e. rekening wordt gehouden met het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder B van dit artikel.
- f. het opslagbedrijf wordt omgeven door een tenminste 4.00 meter brede groengordel, waarin hoogopgroeiende groenblijvende struiken en bomen dienen te worden geplant

D. Gebruiksbeplating.

Het stallen van caravans en strandhuisjes en daarmee gelijk te stellen kampeermiddelen is op het bijbehorend erf niet toegestaan. Kampeermiddelen mogen slechts binnen de daartoe bestemde gebouwen worden geplaatst.

Overigens mogen de gebouwen en andere bouwwerken, alsmede de onbebouwde gronden slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, als bedoeld onder E, wordt in elk geval gerekend het stallen van kampeermiddelen in de openlucht.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 26.

Garagebedrijf met bijbehorend erf B(g).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor garagebedrijf met bijbehorend erf (B(g)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van een garage, een reparatiewerkplaats voor motorvoertuigen en de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 26.

Garagebedrijf met bijbehorend erf B(g).

C. Bouwen.

De hier bedoelde gronden mogen uitsluitend ingevolge de bestemming worden bebouwd, met dien verstande dat:

a. op het bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 300 m² (binnen de perceelgrenzen, zoals op de plankaarten staat aangegeven), een goot- en/of boeideelhoogte van ten hoogste 5.00 m, alsmede een dakhelling van maximaal 60°;

b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2.50 m mag bedragen, met uitzondering van een eventuele luifel aan de voorzijde van het perceel, met een oppervlakte van maximaal 200 m² en een hoogte van maximaal 5.00 m.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden, gebouwen, bouwwerken en werken mogen slechts overeenkomstig

de bestemming worden gebruikt.

Zolang deze gronden niet worden bebouwd overeenkomstig de bestemming, mogen deze niet anders worden gebruikt dan voor tuin, plantsoen, weg of verhard parkeerterrein.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 27.

Benzine- / servicestation B(s).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor benzine- / servicestation (B(s)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van een verkooppunt voor motorbrandstoffen en de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De veiligheidsaspecten welke verbonden zijn aan de opslag van LPG zullen in acht genomen worden door een veiligheidszone op de plankaart aan te geven. In deze zone kan en mag geen sprake zijn van woonbebouwing.

Artikel 27.

Benzine- / servicestation B(s).

C. Bouwen.

De hier bedoelde gronden mogen uitsluitend ingevolge de bestemming worden bebouwd, met dien verstande dat:

a. per bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 300 m², een goot- en/of boeideelhoogte van ten hoogste 5.00 m, alsmede een dakhelling van maximaal 60°;

b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2.50 m mag bedragen, met uitzondering van een luifel boven de motorbrandstof afleverpunten op de voorzijde van het perceel, met een oppervlakte van maximaal 200 m² en een hoogte van maximaal 5.00 m.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden, gebouwen, bouwwerken en werken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

Zolang deze gronden niet worden bebouwd overeenkomstig de bestemming, mogen deze niet anders worden gebruikt dan voor tuin, plantsoen, weg of verhard parkeerterrein.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 28.

Horeca (restaurant) H(r).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor Horeca (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor een horeca-voorziening met de daarbij behorende bijgebouwen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

De bestemming zal, voor zover gelet op de beschikbare oppervlakte, beperkt blijven tot een kleinschalig gebeuren. Hierdoor zal het niet tot de mogelijkheden behoren om binnen de bestemming disco-achtige activiteiten te organiseren. De horecabestemming zal hoofdzakelijk worden aangewend ten behoeve van een bruincafé of een restaurant. Overlast wordt hiermee voorkomen.

Indien de hier bedoelde horecagelegenheid aan de Rijksstraatweg verder ontwikkeld dient te worden tot een hotelaccommodatie dan kan hier in principe aan worden meegewerkt. Echter niet eerder dan nadat toepassing is gegeven aan een partiële wijziging van dit bestemmingsplan met de inspraakprocedure die daaraan vooraf gaat.

Artikel 28.

Horeca (restaurant) H(r).

C. Bouwen.

Op de hier bedoelde gronden mag een horecavestiging worden gebouwd, waarin tevens een woonruimte aanwezig mag zijn voor de exploitant. Eventuele bijgebouwen, dienen binnen hetzelfde bouwblok te worden opgenomen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het volgende dient hierbij in acht te worden genomen:

- a. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3.25 m bedragen;
- b. de nokhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- c. de nokhoogte van de andere bouwwerken mag ten hoogste 4.00 m bedragen;
- d. de hoogte van de bijgebouwen mag maximaal 4.00 m bedragen; terwijl de oppervlakte van de bijgebouwen tot een maximum van 60 m² is beperkt.

D. Gebruiksbeplanning.

De desbetreffende gronden en bouwwerken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 29.

Maatschappelijke doeleinden M.

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor "maatschappelijke doeleinden" (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen voor de publieke dienst, gebouwen ten dienste van de volksgezondheid, sociale- en culturele doeleinden en de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

N.v.t.

Artikel 29.

Maatschappelijke doeleinden M.

C. Bouwen.

De hier bedoelde gronden mogen ingevolge de bestemming worden bebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goot- en/of boeideelhoogte van het gebouw maximaal 4.50 m en de dakhelling maximaal 60° mag bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 6.00 m mag bedragen;
- b. de goot- en/of boeideelhoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3.00 m mag bedragen bij een maximale dakhelling van 60°;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2.00 m mag bedragen;
- d. het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht.
- e. alle bebouwing binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gerealiseerd.
- f. voor zover een bebouwingspercentage is aangegeven op de plankaarten dit als maximum bebouwingspercentage geldt.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden, gebouwen, bouwwerken en werken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.
Zolang deze gronden niet worden bebouwd overeenkomstig de bestemming mogen de gronden niet anders worden gebruikt dan voor tuin, plantsoen, speelgelegenheid, weg of verhard parkeerterrein.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 30.

Buurthuis/verenigingsgebouw. M(g).

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor "Buurthuis/verenigingsgebouw" (M(g)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van een buurthuis of een verenigingsgebouw.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

N.v.t.

Artikel 30.

Buurthuis/verenigingsgebouw M(g).

C. Bouwen.

De hier bedoelde gronden mogen ingevolge de bestemming worden bebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goot- en/of boeideelhoogte van het gebouw maximaal 4.50 m en de dakhelling maximaal 60° mag bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 6.00 m mag bedragen;
- b. het gebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht.

D. Gebruiksbeplating.

De hier bedoelde gronden, gebouwen, bouwwerken en werken mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.
Zolang deze gronden niet worden bebouwd overeenkomstig de bestemming mogen de gronden niet anders worden gebruikt dan voor tuin, plantsoen, speelgelegenheid, weg of verhard parkeerterrein.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het bepaalde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 31.

Trafostation Mn(t).

A. Bestemming/doel.

Gronden met de bestemming Trafostation (Mn(t)) mogen worden gebruikt ten behoeve van de bouw van trafo-gebouwen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

N.v.t.

Artikel 31.

Trafostation Mn(t).

C. Bouwen.

1. Op de hier bedoelde gronden mag ingevolge de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat de gebouwen geen grotere hoogte hebben dan 3.00 m; terwijl de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen.

2. De trafostations dienen binnen de op de plankaarten aangegeven bouwblokken te worden geplaatst.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende gronden en de gebouwen, die daarop zijn gerealiseerd mogen slechts overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden de hier bedoelde gronden en gebouwen te gebruiken in afwijking van het gestelde onder D.

F. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maatvoeringen genoemd onder C, waarbij maximaal 20% afgeweken mag worden.

Artikel 32.

Verkeersdoeleinden V.

A. Bestemming/doel.

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeerplaatsen, bermen, bermsloten, duinrellen/waterlopen, geluidschermen en/of geluidwallen, voet- en fietspaden en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken (leidingen, duikers) en straatmeubilair.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Voor zover e.e.a. op de plankaart staat aangegeven kunnen gronden met de hier bedoelde bestemming tevens worden aangewend voor doeleinden in het kader van de realisatie van de "Groene IJmond gedachte". (Aanduiding "Binnenduinrand"). Hierbij wordt gedacht aan het creëren van een buffercapaciteit voor water; het aanleggen van voet-/fietspaden ten behoeve van een recreatieve ontsluiting; het aanleggen van picknickplaatsen en kinderspeelplaatsen en tevens het aanleggen van groenvoorzieningen.

Artikel 32.

Verkeersdoeleinden V.

C. Bouwen/aanleggen.

De hier bedoelde gronden zijn bestemd voor ontwikkelingen in het kader van de "Groene IJmond/Binnenduinrand", voor zover deze ontwikkelingen staan aangegeven op de plankaarten, en tevens voor het aanleggen van voorzieningen ingevolge de bestemming met inachtneming van het volgende:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale hoogte hebben van 10.00 m. Hieronder worden tevens begrepen lichtmasten, verkeerslichten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair.

Op de hier bedoelde gronden mogen eveneens worden gebouwd:
Gasregelkastjes, kabeltelevisiekastjes en andere gebouwtjes ten dienste van openbare nutsvoorzieningen tot een hoogte van maximaal 3.00 m en een oppervlakte van maximaal 5 m² per stuk.

D. Gebruiksbeplanning.

De hier bedoelde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen slechts ingevolge de bestemming worden gebruikt.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om in strijd met het gestelde onder D te handelen.

F. Vrijstellingsbepaling.

N.v.t.

Artikel 33.

Monument Mon.

A. Doel.

De gronden met de bestemming "Monument" zijn bestemd voor de instandhouding van een monument in de zin van de Monumentenwet waarop niets mag worden gebouwd of geplaatst.

Het herinneringsteken dat daarop sinds de 19 e eeuw aanwezig is mag in stand worden gehouden.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 33.

Monument. Mon.

C. Bouwen.

Op gronden met de hier bedoelde bestemming mag niets worden gebouwd of geplaatst, met uitzondering van het aanwezige monument of een replica hiervan.

D. Gebruiksbeplating.

De desbetreffende grond mag slechts worden gebruikt op een wijze die geen afbreuk doet aan het aanwezige monument.

E. Verbodsbepaling.

Het is verboden om de gronden op zodanige wijze te gebruiken dat het monument hiervan schade ondervindt.

F. Vrijstelling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder C, mits e.e.a. in het belang is van de handhaving van het monument. Vrijstelling wordt niet eerder verleend dan nadat de instemming is verkregen van de desbetreffende Monumentencommissie.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

Artikel 34.

Algemene voorschriften.

I. Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.

2. Burgemeester en wethouders verlenen, op grond van het bepaalde in **artikel 10** van de Wet, vrijstelling van het bepaalde onder de afdelingen **E** van dit plan, indien en voor zover een strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

II. Verwijzingen naar andere wetten.

Voor zover in dit plan wordt verwezen naar andere wetten, wordt er vanuit gegaan dat bedoeld wordt de desbetreffende wetten zoals deze luiden op **1 januari 1998**, tenzij een andere datum staat vermeld in deze voorschriften.

Artikel 35.

Wijzigingsprocedure.

1. De in dit plan onder **afdeling G** bedoelde gronden mogen qua bestemming door burgemeester en wethouders worden gewijzigd in een bestemming welke bij de desbetreffende artikelen van dit plan staat aangegeven.

Hierbij wordt het bepaalde in **artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening** in relatie tot **afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen**.

Een wijziging welke op deze wijze tot stand komt behoeft de goedkeuring van **Gedeputeerde Staten**.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde omtrent de te volgen procedure in het eerste lid, **mits vooraf van Gedeputeerde Staten** de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling **geen bezwaar** hebben en mits vooraf over het ontwerp van het uitgewerkte plan of plangedeelte overleg is gepleegd met de betreffende raadscommissie(s) en het ontwerpwijzigingsplan alsmede het bouwplan gedurende de gebruikelijke periode ter inzage hebben gelegen.

Artikel 36.

Overgangsbepalingen.

GEBRUIK

1. Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen.

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop het **ontwerpplan voor de eerste keer ter visie wordt gelegd**, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

b. Het onder a. bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik.

c. Het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit worden vergroot.

d. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde sub c, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

+++++

2. BOUWEN.

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het **ter inzage leggen van het ontwerpplan** bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar, nadat het bouwwerk is teniet gegaan;

c. met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden uitgebreid met een vergroting, welke niet meer bedraagt dan 15% van de netto inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk.

Artikel 37.

Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in de afdelingen **E** van dit plan wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van **artikel 59** van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 38.

Titel.

Deze voorschriften, met bijlagen, kunnen worden aangehaald als "Voorschriften Bestemmingsplan Heemskerkerduin en Noorddorp, partiële herziening 1998".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Heemskerk, gehouden op 24 september 1998.

De voorzitter,

mr. W.J. Hoobroeckx

+++

De secretaris,

Mr. S.P. Vessies