



TOELICHTING

BIJ BESTEMMINGSPLAN KLEINE HOUTWEG

DATUM: 1 DECEMBER 2018

KENMERK: 2017101/V1.1

**WIJZIGINGEN/AANPASSINGEN N.A.V. TER INZAGELEGGING EN
ONTVANGEN ZIENSWIJZEN**

UITGEVOERD DOOR

ASRA ADVIES

EREPRIJSSTRAAT 2

1562 AW KROMMENIE

TELEFOON: (075) 628 33 94

FAX: (084) 831 78 21

MOBIEL: (06) 41 71 92 61

WWW.ASRA-ADVIES.NL

OPDRACHTGEVER

C. NELIS BOUW & ONTWIKKELING

DE HEER M. MULDER

DE TROMPET 2850

1967 DD HEEMSKERK



ASRA ADVIES Adviesbureau voor milieu- en ruimtelijke orderingsvraagstukken	OPGESTELD DOOR	ZEFRAN HUSSAIN Adviseur milieu en ruimtelijke ordering	HANDTEKENING/ VRIJGAVE  Datum: 1 december 2018
--	-----------------------	--	--

De in DNR 2005 omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR 2005



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	LEESWIJZER.....	5
3.	PLANGEBIED/OMGEVINGSANALYSE	5
3.1.	LIGGING PLANGEBIED	5
3.2.	PROJECTLOCATIE.....	6
3.3.	OMGEVINGSANALYSE EN HISTORISCH PERSPECTIEF	8
4.	RELEVANT RUIMTELIJKE BELEID (RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE)	10
4.1.	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	10
4.2.	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	10
4.3.	Toets aan provinciale ruimtelijke verordening	11
4.4.	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)	13
4.5.	PROVINCIAAL WATERPLAN	28
4.6.	STRUCTUURVISIE HEEMSKERK 2020	30
4.7.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	32
5.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	33
5.1.	WOONVISIE BEVERWIJK HEEMSKERK (2020).....	33
5.2.	REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN ZUID KENNEMERLAND IJMOND 2016 - 2020	34
5.3.	WELSTANDSGEBIED.....	34
5.4.	STEDENBOUW	35
5.5.	MOBILITEIT	36
6.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	38
6.1.	aanmeldingsnotitie Milieueffectenrapportage.....	38
6.2.	WET NATUURBESCHERMING	38
6.3.	Gebiedsbescherming.....	38
6.4.	BODEMONDERZOEK.....	40
6.5.	ARCHEOLOGIE	40



6.6.	HAAG	42
6.7.	WATERHUISHOUDING	43
6.8.	DUURZAAM BOUWEN	44
6.9.	GELUID	46
6.10.	EXTERNE VEILIGHEID	47
6.11.	LUCHTKWALITEIT	51
6.12.	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	52
7.	JURIDISCHE ASPECTEN	55
7.1.	INLEIDING	55
7.2.	PLANOPZET	56
8.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
8.3.	ZIENSWIJZEN	61
9.	BIJLAGEN	62



1. INLEIDING

Voor 1 juli 2013 moesten gemeenten hun bestemmingsplannen actualiseren en digitaliseren. De gemeente heeft, net als alle andere gemeenten, deze wettelijk verplichting aangegrepen om het aantal bestemmingsplannen samen te voegen en te actualiseren. Op 30 mei 2013 heeft de raad van de gemeente Heemskerk het bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen vastgesteld. Dit plan is consoliderend van aard, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

Binnen het bestemmingsplan is een locatie gelegen waar ontwikkeling beoogd is. Om dit mogelijk te maken, dient voor dit gedeelte een zogenaamd postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

Tevens wordt met het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een actueel en naar de actuele normen gedigitaliseerd bestemmingsplan, waarin voldoende flexibiliteit zit om de komende 10 jaar als een goed planologisch kader te functioneren.

2. LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: regels, verbeelding en toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status, maar dient ter motivering, onderbouwing en verduidelijking van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 4 en 5 wordt het plan getoetst aan de verschillende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 6 bevat de toetsing van het plan aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals bodem, archeologie en ecologie. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid evenals juridische aspecten van het plan worden besproken in hoofdstuk 7 en 8.

3. PLANGEBIED/OMGEVINGSANALYSE

3.1. LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het westen van Heemskerk, op de grens van de woonbebouwing. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door verspreid liggende agrarische bebouwing met daarachter bos en het duingebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door eveneens verspreid liggende agrarische bebouwing en deels door woonbebouwing. De oostzijde wordt begrensd door woonbebouwing gelegen aan de Rijksweg. De zuidzijde wordt begrensd door een bedrijventerrein met bedrijfswoningen gelegen aan de Lijnbaan.



Afbeelding: plangebied

3.2. PROJECTLOCATIE

De opdrachtgever wil de locatie in ontwikkeling nemen en heeft bij de gemeente Heemskerk een zogenaamd principe-verzoek ingediend. Met een dergelijk verzoek wordt de gemeente verzocht om aan te geven of men wel of niet positief staat tegenover de beoogde ontwikkeling.

Het verzoek is behandeld en de gemeente Heemskerk heeft aangegeven de beoogde ontwikkeling, 10 vrijstaande, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 8 hoek- en/of tussenwoningen, mogelijk te willen maken. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet daarin en gaat uit van de beoogde ontwikkelingssituatie. Daarnaast biedt het flexibiliteit voor de komende planperiode van 10 jaar.

De te ontwikkelen locatie is in het geldende bestemmingsplan opgenomen als een gebied waar door de gemeente, ontwikkeling gewenst wordt geacht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed en is dit ook expliciet gemaakt. De reden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden is dat de gemeente binnen een kort mogelijke termijn het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 3.2.) wilde vaststellen in verband met landelijke eisen. Een zogenaamd consoliderend bestemmingsplan legt alleen de huidige situatie vast en kan daardoor sneller worden vastgesteld. Wel heeft de gemeente, zoals eerder aangegeven, bij het vaststellen kenbaar gemaakt dat ontwikkeling van de beoogde locatie mogelijk is.

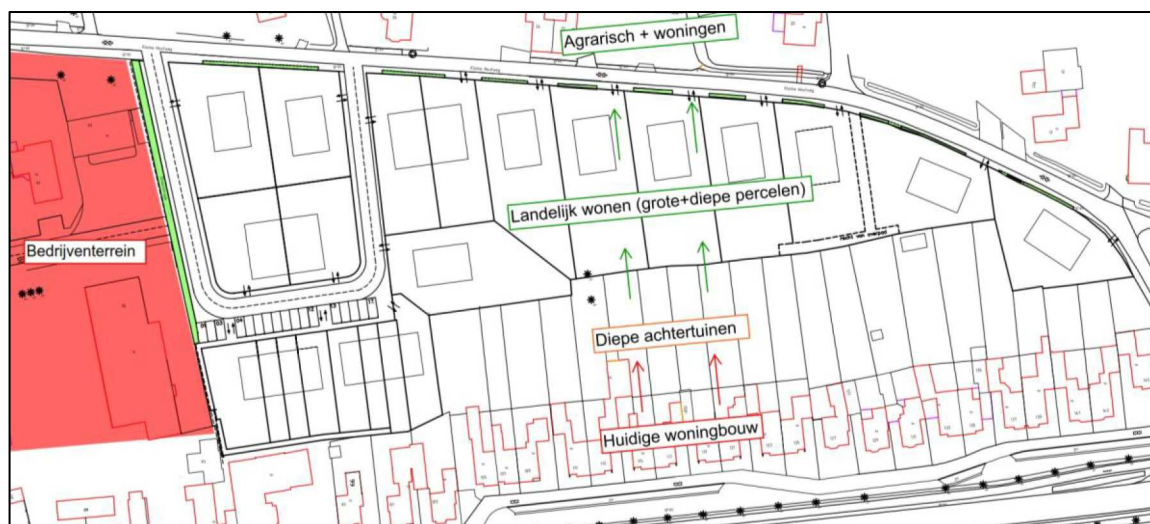
Het perceel valt niet onder het tuinbouwconcentratiegebied en heeft hier ook nooit onderdeel van uitgemaakt. Het is van oudsher de bedoeling geweest om op dit perceel ontwikkeling mogelijk te maken (dit blijkt uit de structuurvisie en uit de toelichting van het



eerder vastgesteld bestemmingsplan). Dit komt mede doordat het perceel gelegen is aan de grens van bestaand bebouwd gebied (zie voor meer informatie hoofdstuk 4.4.) en de ontwikkeling een goede invulling zou betekenen voor zowel planologische als stedenbouwkundige aspecten. De Kleine Houtweg vormt een scheiding tussen agrarisch gebied en deze locatie.

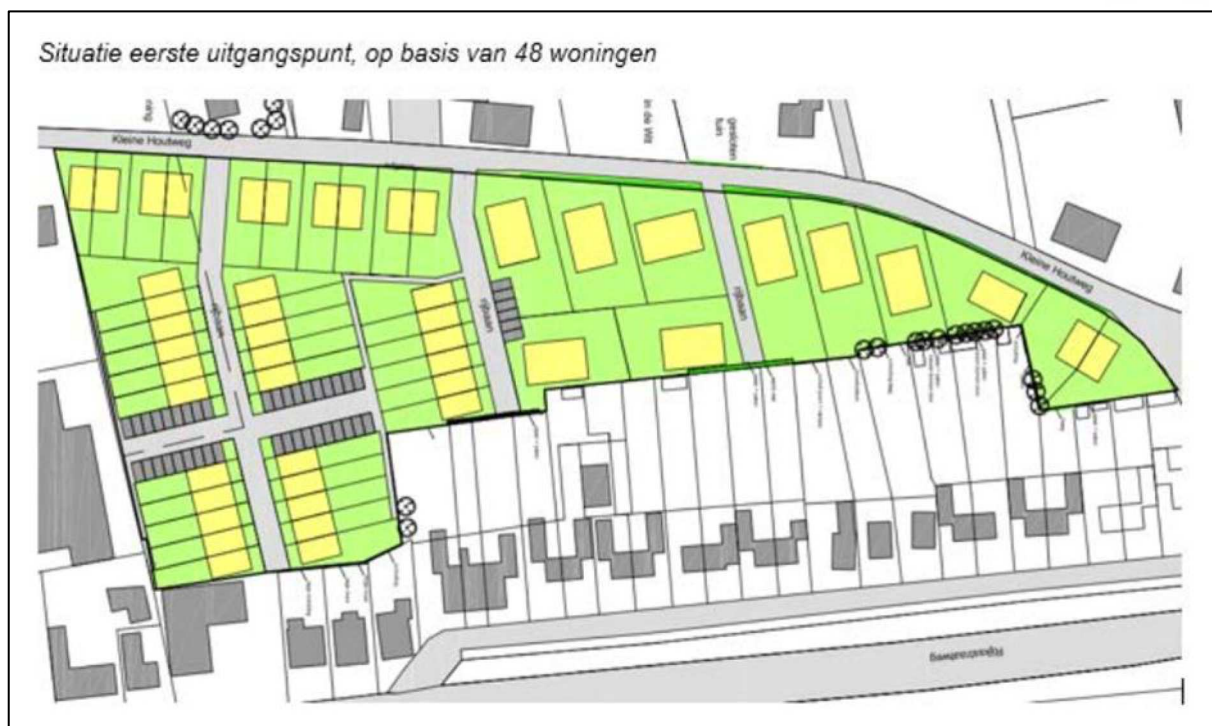
Hieronder is een schets opgenomen van de beoogde ontwikkeling waaruit valt op te maken dat de ontwikkelingslocatie goed aansluit bij de bestaande woningbouw en door verspreid liggende bebouwing een kalme en beheersbare overgang vormt naar het agrarisch gebied waar eveneens verspreid liggende bebouwing te vinden is.

De woonbebouwing aan de Rijksstraatweg is compact en heeft relatieve diepe tuinen. Deze tuinen eindigen abrupt en daarachter volgt braakliggend terrein (terrein waar ontwikkeling voor wordt beoogd). Door de ruime opzet wordt het open karakter van het gebied niet aangetast maar juist versterkt. Hierdoor ontstaat er een betere overgang naar het agrarische gebied waar verspreid liggende bebouwing te vinden is.



Afbeelding: passende overgang van wonen naar agrarisch gebied

Overigens wordt ook voldaan aan de welstandscriteria die door de gemeente zijn gesteld, d.d. 7 juli 2016. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.3.



Afbeelding: oude situatie met meer woningen en verdichting

3.3. OMGEVINGSANALYSE EN HISTORISCH PERSPECTIEF

Bij een overdracht van een aantal kerken is voor het eerst een naam aangetroffen dat zou duiden op Heemskerk. In een oorkonde uit 1063 is toen de naam Hemezen Kyrica (Kerk van Hemezen) gebruikt. De eerste bebouwing is ontstaan op de hoger gelegen zanden delen en gebouwd rond de kerken. Heemskerk is vervolgens uitgegroeid tot een dorp.

Heemskerk kent veel historische monumenten, waaronder het Huldtoneel, een kunstmatige heuvel aan de huidige Rijksweg, waar ooit de Graven van Holland werden ingehuldigd. Naar overleveringen zou het Huldtoneel al voor de Romeinse tijd zijn ingericht als Germaanse heilige plaats. In de 19de eeuw maakte Jonkheer Gevers uiteindelijk van het Huldtoneel een monument - zoals we het nu kennen - en gebood passanten het monument te eerbiedigen. Heemskerk is ook menigmaal strijdtoneel geweest. Er waren vroeger zes kastelen in Heemskerk. Twee kastelen - het kasteel Oud Haerlem en het Slot Heemskerk - werden in de 12de en 13de eeuw gebouwd om het Graafschap Holland te beschermen tegen de West-Friezen. Ook Slot Assumburg dateert oorspronkelijk uit deze tijd. Van Kasteel Oud Haerlem, Kasteel Merestein, Kasteel Rietwijk en Kasteel Poelenburg (te zien op een kaart uit 1728) is niets meer over.

In de 14e eeuw vond in 1358-1359 het Beleg van Heemskerk plaats en in 15e eeuw kwamen de bewoners van Kasteel Oud Haerlem en Slot Heemskerk tegenover elkaar te staan tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten. Beide kastelen werden verwoest. Oud Haerlem werd niet meer herbouwd, het Slot Heemskerk wel. In 1492 werd op het kerkhof van de huidige Hervormde Kerk de Opstand van het Kaas- en Broodvolk bloedig neergeslagen door de Oostenrijkse overheersers.



Akkerbouw was van oudsher de voornaamste bron van bestaan. Met de komst van bollenteelt komt ook welvaart. De bollenteelt is tot op de dag markant aanwezig. De bollenvelden bepalen voor een deel het beeld van de gemeente. De komst van de Hoogovens gaf een impuls voor alle omliggende gemeenten. Sinds dien is de gemeente Heemskerk gestaagd gegroeid tot een gemeente waar nu ongeveer 40.000 mensen wonen.



Afbeelding: Heemskerk op de kaart van Noord-Holland door Joan Blaeu, 1645



4. RELEVANT RUIMTELIJKE BELEID (RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE)

4.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), vastgesteld in 2012 bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van verschillende beleidsnotities waaronder de Nota Ruimte (2004).

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geformuleerd.
- In de SVIR zijn wel dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als nationaal belang beschermingswaardig acht. Een aantal van deze onderwerpen is reeds beschermd via de regeling zoals het opgenomen is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de SVIR geeft het rijk aan dat overheden, burgers en bedrijven de ruimte krijgen om oplossingen met betrekking tot ruimte en mobiliteit te creëren. Het rijk gaat daarbij zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Dat komt onder andere tot uiting in de oplossingsrichtingen voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Dit laat het rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met betrekking tot gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent onder andere: vraaggericht ontwikkelen en voor zover mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden over de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan hebben deze regels geen gevolgen.



4.3. TOETS AAN PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING

De verordening stelt geen specifieke eisen vanuit ecologie, UNESCO, Bufferzones, Landbouwclusters, Blauwe ruimte. Duurzame Energie, Aardkundige waarden en 20 Ke-contouren Schiphol.

De provinciale verordening stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het plan is vanwege zijn omvang van 22 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het woningbouwplan De Splinter wordt al geruime tijd meegenomen in de monitor plancapaciteit van de Provincie, waarin alle mogelijke woningbouwprojecten en woningbouwlocaties worden aangegeven in het kader van de regionale afstemming. Onlangs zijn de regionale afspraken formeel bevestigd en regionaal afgestemd. In deze regionale afstemming van de woningbouwcapaciteit is het woningbouwplan overigens als zijnde binnen BSG aangemerkt.

Zowel binnen als buiten BSG dient te worden voldaan aan de regionale afstemming zoals bedoeld in PRV art. 5a en de bijbehorende 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' (Uranso). Op het moment dat de woningbouwprogrammering voldoet aan de voorwaarden (art. 2: woningbouw) uit deze Uitvoeringsregeling, als deze woningbouwprogrammering door de B&W's in de regio is vastgesteld, en als dit plan erin staat, wordt voldaan aan artikel 5a van de PRV.

De hierboven genoemde Uitvoeringsregeling staat aan de rechterzijde van de volgende website:

https://www.noordholland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Structuurvisie_en_PRV.

Ook wordt er in het centrale gedeelte van deze pagina onder het kopje "Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)" verwezen naar de 'Handreiking uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en het 'Basisdocument regionale afspraken woningbouw'. Het nader uitwerken van de regionale afspraken zal dit najaar worden opgepakt door de regio. Het plan De Splinter wordt daarin meegenomen.

Voor wat betreft bestaand stedelijk gebied verwijst de meest recente verordening naar artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 1.1.1 van het Bro luidt: "In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder er:

[...]

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."



Uit jurisprudentie volgt het volgende. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)).

Wanneer het voorgaande bestemmingsplan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland)).

Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland) en van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel)).

De Afdeling beoordeelt, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of deugdelijk gemotiveerd is dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd (uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik)).



Op basis van bovenstaande jurisprudentie en het feit dat de gronden in het vigerende als agrarisch zijn bestemd, waar met uitzondering van schuilhokken voor vee, geen gebouwen zijn toegestaan wordt geconcludeerd, dat er geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk wordt gemaakt en dat het gebied op grond van het voorgaande plan ook niet kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plan valt daarmee volgens de ruimtelijke verordening in landelijk gebied, dat wordt gedefinieerd als het gebied niet zijnde bestaand stedelijk gebied.

De provinciale verordening zegt daarover: een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. Kleinschalige ontwikkeling is omschreven als nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van jurisprudentie ligt de grens bij 11 woningen. Het is geen kleinschalige ontwikkeling.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op een ander artikel in de verordening dit is toegestaan

4.4. LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE (2018)

Artikel 15 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening wordt gehouden met:
 - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- b. hierbij worden betrokken:
 - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
 - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 - iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.



De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (hierna: Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018.

De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

De Leidraad bevat geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. Voorzover ten aanzien van landschap en cultuurhistorie sprake is van harde doorwerking, is dit op andere plekken in de PRV geregeld, in het bijzonder in artikel 19 tot en met 25 PRV. Deze artikelen zijn niet van toepassing op het plangebied.

Werking Leidraad

De Leidraad beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven.

De Leidraad is niet bedoeld als een document met normstellende voorschriften. Behoud en bescherming van landschappen en cultuurhistorische objecten en structuren is op andere manieren geregeld. Veel natuurgebieden zoals duinen en veenweidegebieden zijn bijvoorbeeld beschermd als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vallen onder Europese regelgeving (Natura 2000). Cultuurhistorische monumenten worden beschermd binnen de Provinciale Monumentenverordening en voor het UNESCO-erfgoed zoals de Stelling van Amsterdam zijn nadere ruimtelijke regels elders in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd. In de beschrijvingen van de ensembles en structuren zijn verwijzingen opgenomen naar betreffende beschermingsregimes.

Met de Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en zo, met haar partners komen tot goede ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de juridische doorwerking is aangesloten op de systematiek binnen het de Omgevingsrecht zal gelden. Er is binnen de Leidraad onderscheid gemaakt 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.



Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven ambities en ontwikkelprincipes. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, van worden afgeweken. Bij afwijking van de ontwikkelprincipes en bij plannen met grote impact kunnen Gedeputeerde Staten de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om een (vroegtijdige) adviesrol vragen. Er zijn bij de ambities en ontwikkelprincipes ook kansen opgenomen (gemarkeerd als 'kans'). Deze zijn bedoeld ter inspiratie, en dienen te worden betrokken bij het ontwerp

De ontstaansgeschiedenis en de beschrijving van de drie kernwaarden - landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving - dienen ter inspiratie te worden betrokken in de uitwerking van de plannen.

Ontstaansgeschiedenis

Noord-Kennemerland is ontstaan bij de vorming van de Nederlandse kust. De kustvorming heeft geleid tot een noord- zuid georiënteerd landschap, opgebouwd uit jonge duinen, strandwallen- en strandvlakten. De oostwestgerichte haakduinen bij Bergen ontstonden door duinvorming langs het oude zeegat van Bergen. Het verzanden van dit zeegat, dat doorliep tot in West-Friesland, heeft ervoor gezorgd dat de Schoorlse duinen zijn uitgegroeid tot de hoogste en breedste duinen van Noord-Holland.

Alle strandwallen zijn al sinds de prehistorie relatief dichtbevolkt. Naast Schoorl zijn ook Camperduin, Bergen,

Egmond, Castricum en Beverwijk gebouwd op de jongste strandwal (ontstaan rond het begin van de jaartelling). De Herenweg/Heereweg (verder Herenweg) verbond vanaf de 8e eeuw de kernen en was gelegen op de overgang van de duinzoom en de strandvlakten. Op de middelste strandwal, ontstaan omstreeks 1500 v.Chr., liggen Limmen, Heiloo, Alkmaar en Ouddorp. Hier verbond de Kennemerstraatweg de verschillende kernen. Aan de oostzijde van het ensemble zijn op de twee oudste, smalle strandwallen, ontstaan omstreeks 2500 v.Chr., Uitgeest en Akersloot gebouwd.

De hogere zandgrond, met bos dat luwte gaf en waar drinkwater was, maakte de duinzoom al vroeg tot een geliefde vestigingsplaats. De strandvlakten bleven lange tijd onbebouwd en open. Het contrast tussen de verdichte strandwallen en de open strandvlakten bestaat nog steeds, zij het in mindere mate zichtbaar.

De zee vormde door het Zijper zeegat steeds meer een bedreiging voor het achterliggende landschap. Om het landschap te beschermen werd rond 1100 zowel bij de Egmond, Bergen en Schoorl gestart met de bedijking van de in gebruik genomen gronden tussen de strandwal en de rivier de Rekere. In de overige strandvlakten ontstonden vele grotere en kleinere meren, die na de uitvinding van de windmolen van klein naar groot werden drooggelegd. Dit waren de eerste droogmakerijen van Nederland. Na het succes van de



droogmakerij van het Achtermeer bij Alkmaar in 1533, volgden de toentertijd grootschalige droogleggingen van het Berger- en Egmondermeer in 1565. Een deel van de molens langs de Bergerringvaart, die met zichtlijnen onderling verbonden zijn, herinnert aan dit verleden.

Ook het Oer-IJ had grote invloed in dit gebied. Het Oer-IJ gebied was de vroegere binnendelta van de noordelijke Rijntak. Deze mondde westelijk van Castricum uit in de Noordzee en zorgde voor de afzetting van onder andere zeeklei. Het is weinig zichtbaar en daardoor een ondergewaardeerde historische structuurlijn in het Nederlands landschap. Door het Oer-IJ vestigden de Romeinen hun havenforten in Velsen, waar ze slechts 35 jaar bleven. De voormalige binnendelta is een van de rijkste archeologische gebieden van Noord-Holland, met vele honderden inheemse, Friese vindplaatsen. Buurtschappen als Oosterbuurt (Castricum) en Assum (Uitgeest) kwamen dwars op de richting van de strandwal te liggen, aangelegd op de oeverwallen van het Oer-IJ.

De kastelen Assumburg en Marquette (Heemskerk) werden gebouwd op de lageregelegen delen van het voormalige Oer-IJ. Vervolgens werden in de middeleeuwen versterkte huizen en kastelen (slot van Egmond) gebouwd. In het gebied rond Castricum en Heiloo zijn veel archeologische monumenten en in de duinzoom veel archeologische waardevolle kavels aanwezig.

De stedelijke elite, vooral uit Amsterdam en Haarlem, ontdekte in de 17e en 18e eeuw het natuurschoon van Kennemerland en liet hier in de duinzoom en op de oude strandwallen landgoederen en buitenplaatsen bouwen. Veel van deze cultuurhistorisch waardevolle landgoederen en buitenplaatsen, zoals 't Oude Hof in Bergen en Park Scheybeeck bij Beverwijk bepalen nog steeds het landschapsbeeld. Ze vormen in Noord-Kennemerland minder een aaneengesloten reeks dan in Zuid-Kennemerland.

Rond de oude zeedorpen in de kalkrijke duinen, zoals bij Wijk aan Zee, Castricum en Egmond, gebruikten dorpsbewoners het duinlandschap gedurende een lange tijd (zo'n 1000 jaar) intensief voor agrarisch gebruik. Hierdoor is het 'zeedorpenlandschap' ontstaan met een eigen vegetatie. In de 19e eeuw kwam hier bijvoorbeeld de aardappelteelt in zwang. In de relatief vochtige duinvalleien bij Egmond heeft dit geleid tot een mozaiek van kleine, verdiept gelegen aardappelakkers, omgeven door zandruggen. Veel van deze akkers zijn momenteel als volkstuinten in gebruik.

Rond 1800 werd de Linie van Beverwijk, een Lunettenzone die aansluit op de Stelling van Amsterdam, aangelegd. De Linie werd gebouwd om Amsterdam te beschermen tegen een Engels-Russisch invasieleger. Een aantal Lunetten is nu nog zichtbaar in het kleinschalige tuinderslandschap (Heemskerkerduin) op de grens van Beverwijk en Heemskerk.



In 1824 werd het Noordhollandsch Kanaal aangelegd als verbinding tussen de haven van Amsterdam en de Noordzee. Dit kanaal grenst aan de noordzijde aan dit ensemble. Het kanaal voldeed al snel niet meer aan de eisen van het groeiende scheepvaartverkeer en enkele decennia later startte men de zoektocht naar alternatieven. In 1876 werd het Noordzeekanaal voor de scheepvaart officieel geopend. Dit kanaal deelt de kuststrook op in Noord- en Zuid- Kennemerland. Langs het Noordzeekanaal vestigden zich tal van bedrijven (nu deels industrieel erfgoed) en ook ontwikkelde zich hier, bij de monding in de Noordzee, het Hoogovencomplex (nu Tata Steel IJmuiden).

Noord-Kennemerland is al sinds eind 19e eeuw woongebied van forenzen die werken in Amsterdam. Sinds de tweede helft van de 20e eeuw is de verstedelijking sterk toegenomen, mede onder invloed van het groeikernenbeleid (Alkmaar), de goede bereikbaarheid via het spoor en weg. Ook het toerisme is de afgelopen vijftig jaar sterk gegroeid. Vooral in de badplaatsen aan de Noordzeekust neemt de recreatieve druk toe.

Kernwaarde van het ensemble

Het plangebied ligt in het ensemble Noord-Kennemerland, dat ligt aan de Noordzeekust tussen de Hondsbossche Zeewering en het Noordzeekanaal. De landschappelijke opbouw bestaat uit een brede zone jong duinlandschap, met daarachter een brede zone van strandwallen en -vlaktenlandschap en een klein deel droogmakerijenlandschap. De noord-zuid gerichte lineaire opbouw van het landschap, met hoger gelegen, zandige strandwallen, afgewisseld door lage, natte venige strandvlakten is nog in het landschap herkenbaar. Veel vaarten en wegen liggen hier dwars op, in oostwest richting. Het Noordzeekanaal werd door het smalste deel van Kennemerland gegraven en vormt de zuidelijke grens van dit ensemble. Vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) komen mensen hier recreëren en is er veel vraag naar woningen in dit gebied. Belangrijke verbindingen zijn de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar, de snelweg A9, snelweg A8/N203, de Herenweg N502 en het Noordhollandsch Kanaal.

Ensemble Noord-Kennemerland wordt in de Leidraad beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.



Uit onderstaande figuur (overzichtskaart) volgt dat het plangebied (met rode contour aangeven) ligt in een gebied aangeduid als stads- dorpsrand. Er gelden geen specifieke waarden vanuit de landschappelijke karakteristiek, de



Afbeelding: plangebied in stads- dorpsrand



Afbeelding: 'landschappelijke karakteristiek' (links), 'openheid en ruimtebeleving' (midden), 'ruimtelijke dragers' (rechts)



Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. De drie strandwallen hebben ieder een eigen karakter

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuidgeoriënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen.



Afbeelding: drie strandwallen



Het plangebied ligt ten oosten van het Heemskerkerduin, waar het behouden van het fijnmazige en afwisselende karakter voorop staat.

Voor het plangebied gelden vanuit de strandwallen geen specifieke ambities en ontwikkelprincipes.

2. De strandvlakten hebben een open karakter. De westelijke strandvlakte biedt zicht op de duinen

De strandvlakten vormen een continue open ruimte tussen de strandwallen.

Onderdeel van het strandvlakten is het open en kleinschalig karakter polder-/droogmakerijenlandschap ten westen van Alkmaar. Vanaf hier is zicht op het duingebied. Vanwege de kwetsbaarheid van deze ruimtes zijn zorgvuldige inrichting en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen hier van groot belang. Schaalvergroting, verrommeling, doorsnijding en versnippering liggen hier op de loer.



Afbeelding: duinen

De ruimtelijke kwaliteit van de strandvlakten is gebaat bij:

- het open houden van de strandvlakten en het voorkomen van nieuwe bebouwing en doorsnijding in de strandvlakten.
- behoud van het zicht vanaf de strandvlakten/polders op de duinen en het duingebied. Behoud tevens de panoramazichten vanaf de N9 op de duinrand en de Hondsbossche Zeewering.
- voeg geen opgaande elementen, zoals bebouwing of beplanting langs wegen toe in de strandvlakten. Dit tast de openheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aan.

Het plangebied ligt buiten de duinen en de strandvlakten. Voor het plangebied gelden vanuit de duinen en strandvlakten geen specifieke ambities en ontwikkelprincipes.



3. Geomorfologie en historie zorgen voor een 'gelaagd landschap'

Het ensemble is rijk aan verschillen die de historische en landschappelijke gelaagdheid van het gebied leesbaar maken en waardevol zijn voor natuur en recreatie. Een voorbeeld van de gelaagde opbouw is de opeenvolging van de landgoederen, de geesten, de kastelen, de kenmerkende open ruimten zoals tussen Castricum en Limmen, de duinrellen en de krekpatronen. Het kleinschalige oudere verkavelingsbeeld, het Oer-IJgebied etc.

De ruimtelijke kwaliteit kan vergroot worden door:

- historische structuren zichtbaar en beleefbaar te maken (kans).
- benut historische structuren als onderdeel van het recreatieve netwerk (kans).
- breng waar mogelijk duinrellen terug als onderdeel van een natuurlijke overgang van duinen naar polder, creëer waar mogelijk krek en houdt of maak sloten en vaarten in de strandvlakten bevaarbaar (kans).
- vergroot de zichtbaarheid van het Oer-IJ in het landschap door de laaggelegen delen in het landschap te benutten voor waterberging en natte natuur (kans).

Het plangebied ligt buiten gebieden met landschappelijke waarden; het plangebied grenst aan de west- en noordkant aan de Kleine Houtweg met aan de westkant daarvan bestaande overwegen tuinderswoningen. Aan de zuidzijde liggen bedrijfsgronden. Aan de oostkant ligt bestaande woonbebouwing van Heemskerk. Het landschap kent hier geen waardevolle aspecten meer.

4. Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is verder gebaat bij:

- het behoud en zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-) tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. Dit principe heeft geen betrekking op het plangebied.
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap. Dit principe is bij het plangebied niet aan de orde.

Provinciale structuren

De provincie is ingedeeld in 10 provinciale structuren, zoals de Westfrieze Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en ruimtelijke dragers. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening



worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke structuren.



Afbeelding: provinciale structuren

Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. Ze hebben hun eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis doorgemaakt, gebonden aan het landschapstype. Zo ziet een lint in het veenpolderlandschap er anders uit dan een lint in het oude zeeleigebied of in het aandijkingslandschap. Door het aaneengroeien van afzonderlijke linten ontstaan samengestelde linten.

Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Bij de onderstaande ontwikkelprincipes is een onderscheid gemaakt tussen het aangesloten dorpslint, het open lint en het agrarisch lint.



In het aaneengesloten dorpslint bevindt zich vaak het hart van een dorp. De bebouwing staat dicht op elkaar, is divers en kleinschalig, vrijstaand of geschakeld en heeft een directe relatie met de weg of het water. Er is beperkt zicht op het achterliggende landschap. De percelen zijn relatief klein en het groen wordt bepaald door beplanting langs de weg en/of in de tuinen. Naar de randen van het dorpslint toe worden tussenruimten breder en wordt de relatie met het aangrenzende landschap sterker.

Het open lint heeft meer ruimte tussen de bebouwing, en relatief veel onbebouwde ruimte. Er zijn bredere doorzichten tussen de bebouwing naar het landschap. Hier is vaak een mix van kleinschalige en grootschalige bebouwing en functies te vinden. De beplanting staat op de erven en soms ook langs de weg.

In het agrarisch lint overheerst het landschap; de bebouwing staat verspreid, soms op regelmatige en soms op onregelmatige afstand. De bebouwing heeft vaak een agrarisch karakter, is doorgaans grootschaliger en de erven zijn ruim opgezet. Het aantal burgererven neemt er momenteel vaak toe. De beplanting staat vaak op de erven, die als groene toeven in het landschap liggen.

De linten zijn aan verandering onderhevig. Dat komt bijvoorbeeld door inbreiding door het toevoegen van nieuwe bebouwing aan het lint of door schaalvergroting van de (agrarische) lintbebouwing. Hier en daar wordt bedrijfsbebouwing vervangen door woningbouw, of er wordt bebouwing toegevoegd direct achter het lint of in het achterliggende landschap. Daarnaast wordt soms leegstaande (cultuur)historische lintbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij wegverbreding en herinrichting van de openbare ruimte verandert dikwijls de relatie tussen weg en bebouwing en verdwijnen soms specifieke elementen zoals wegsloten. Door deze dynamiek vervaagt de eigenheid van het lint, wordt de relatie tussen lint en landschap minder leesbaar en gaan linten steeds meer op elkaar lijken.

Essentieel voor de kwaliteit van het Noord-Hollandse landschap is dat de veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en liefst versterking, van de kwaliteit en identiteit ervan.

Het plangebied aan de Kleine Houtweg kan worden beschouwd als een open lint.



Ontstaansgeschiedenis en kernwaarden in de structuur

De (bebouwings)linten zijn overal in de provincie te vinden. De ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden - waaronder landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke structuren- worden uiteengezet in de teksten over de betreffende ensembles.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.

De woningen aan het plangebied zijn direct en individueel ontsloten aan de Kleine Houtweg en voldoet aan dit principe.

- het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.

Het plangebied omvat een stadsrand en kent geen achterliggend landschap. Het achterliggend landschap is hier de bebouwde kom van Heemskerk. Aan de westzijde liggen tussen het landschap en het plangebied tuinderwoningen.

- een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.

Net als hierboven geldt dat het plangebied een stadsrand betreft. Het achterliggend landschap is hier de bebouwde kom van Heemskerk. Aan de westzijde liggen tussen het landschap en het plangebied tuinderwoningen.



2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- ontwikkelen passend bij de structuurdrager.

De woningen/woonkavels sluiten aan de bij de kavels die ten zuiden van het plangebied aan de Kleine Houtweg zijn gelegen. De woningen zijn overwegend gesitueerd aan de voorzijde en georiënteerd op de weg met tussen de woningen/twee-kappers doorkijkjes.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is.

Het plan wordt ontwikkeld in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Er is sprake van diversiteit in de bebouwing,

4. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is;
- een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'.

Er is sprake van een aaneengesloten dorpslint. Ook hier geldt dat het plan ontwikkeld wordt in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Er is hierdoor sprake van een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint', waarbij wordt ontwikkeld in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint.

Conclusie

Vanuit de Leidraad gelden geen specifieke ambities en ontwikkelprincipes vanuit het ensemble. Ten aanzien van de provinciale structuren wordt aangesloten op de bebouwingslinten. Het plan past daarmee binnen de provinciale verordening.

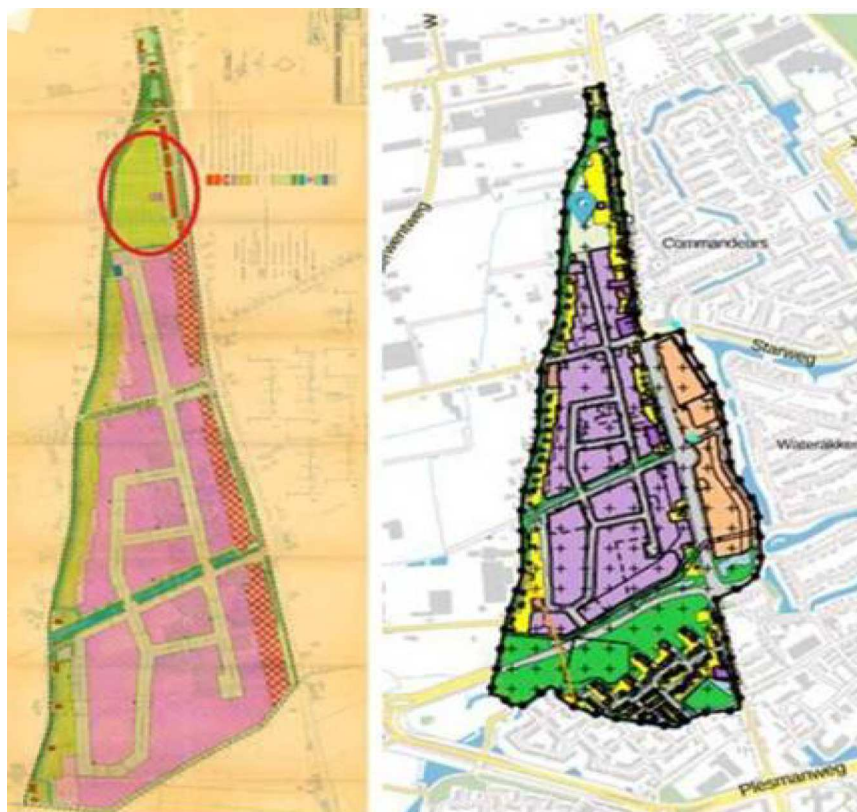


Tot slot

Aanvullend hierop geldt als motivatie om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen de omstandigheid dat het stedelijk gebied van Heemskerk wordt omringd door beschermde gebieden. Te weten van west naar oost: Het Natura 2000 gebied, het tuinbouwconcentratiegebied, weidevogelgebied en ecologische hoofdstructuur, het landelijke gas- en hoogspanningstracé en het Unesco werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.

Ontwikkelmogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied die niet beschermd/belemmerd zijn door wet- en regelgeving van hogere overheden, zijn schaars in Heemskerk. Niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt, ook buiten bestaand stedelijk gebied is dit het geval. Gezien de woningbouwopgave van gemeente Heemskerk kan niet ontkomen worden aan het ontwikkelen van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

Het bouwen op deze locatie 'buiten bestaand stedelijk gebied' is tot tevens mogelijk omdat de agrarische bestemming van de gronden van oudsher op het perceel rust. Toen in de jaren '80 door omzetting van agrarische gronden het bedrijventerrein De Houtwegen werd ontwikkeld is dit perceel bij het bestemmingsplan De Houtwegen (oud) betrokken en kreeg het de bestemming 'beperkt agrarisch'. Sindsdien is het perceel planologisch afgescheiden van het tuindersgebied, waardoor het ook geen onderdeel uitmaakt van het zogenaamde Tuinbouwconcentratiegebied. Stedenbouwkundig is het afgescheiden door de groenstrook. Overigens zijn agrarische activiteiten planologisch gewenst in het Tuinbouwconcentratiegebied en niet zo zeer daarbuiten.



Afbeelding: van het bestemmingsplan voor het bestemmingsplan De Houtwegen uit de jaren '80 en rechts: verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Houtwegen-Waterwegen-Westertuinen

De locatie van De Splinter is een van de schaarse snippers buiten bestaand stedelijk gebied die voor stedelijke ontwikkelingen kan worden aangewend. Hierop is overigens in structuurvisies en bestemmingsplannen reeds voorgesorteerd. Een omzetting van de bestemming Agrarisch naar wonen/ werken wordt ook voorgesteld in de gemeentelijke structuurvisies van 2003 en 2012 en het vigerende bestemmingsplan Houtwegen-Waterwegen- Westertuinen.

Er bestaat geen beleidsmatige wens om het bedrijventerrein De Houtwegen verder uit te breiden. Ook is een uitbreiding, gelet op de huidige economische situatie en de uitblijvende vraag, zowel lokaal als regionaal niet gewenst. Bovendien staan er nog een aantal panden leeg op De Houtwegen. De eventuele ontwikkeling van woningbouw mag de huidige bedrijfsvoering op bedrijventerrein De Houtwegen niet belemmeren. De ontwikkelaar is hierover in gesprek geweest met de Omgevingsdienst IJmond en van belemmeringen is geen sprake.



Er is een regionale behoefte aan woningbouw. Nu naar de huidige inschattingen de bouwcapaciteit om de bouwopgave te realiseren gering is, is een toevoeging aan de woningvoorraad zeker op deze locatie in (noordelijk) Heemskerk welkom. Het is niet onrealistisch om aan te nemen dat deze woningbouw zal leiden tot doorstroomeffecten vanuit het bestaand stedelijk gebied.

De memo van Antegroup, zie bijlage, is in concept voorgelegd aan de provincie Noord-Holland die als volgt heeft gereageerd.

"De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling is relatief gering. Er zijn geen belangrijke landschappelijke of cultuurhistorische waarden in het geding. Behandeling in de ARO is daarom niet nodig.

Inhoudelijk advies

De in het plan voorgestelde ontwikkeling van woningen op deze locatie in Heemskerk stuit vanuit ruimtelijke kwaliteit niet op bezwaren. Er zijn geen belangrijke landschappelijke of cultuurhistorische waarden in het geding. De oriëntatie van de woningen op de Kleine Houtweg is ruimtelijk gezien logisch en de keuze voor 'landelijk wonen' ligt gezien de plek voor de hand."

(Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling provincie Noord-Holland, 30 augustus 2018).

4.5. PROVINCIAAL WATERPLAN

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten, maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Kern van het waterplan wordt gevormd door: beschermen, benutten, beleven en beheren. De PS (Provinciale Staten) hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

- Water keren/bescherming van het land tegen overstromingen;
- Water beheren/regelen van de juiste waterstand;
- Water zuiveren/zorgen dat het waterkwaliteit goed blijft;
- Het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het hoogheemraadschap streeft naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft.



Ook vindt het hoogheemraadschap van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater.

Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd. De doorlatendheid van de grond is redelijk homogeen en varieert van tussen de K-waarden van 1,92 tot 4,54 m/dag. Hiermee kan in het algemeen worden gesteld dat de waterdoorlaatbaarheid redelijk groot is. Vorenstaande blijkt ook uit het waterdoorlaatbaarheidsonderzoek dat op 3 oktober 2018 door Bakker Bodemonderzoek BV is uitgevoerd.

Regenwater zal op eigen woonkavels worden opgevangen en er zal gebruik worden gemaakt van infiltratievoorzieningen. Dit zal ook via kettingbeding worden vastgelegd. Ook dient gemeld te worden dat niet het gehele gebied verhard zal worden. Vorenstaande is al besproken met het hoogheemraadschap HHNK. Aangezien op eigen terrein geïnfiltreerd wordt zijn er geen bezwaren vanuit HHNK.

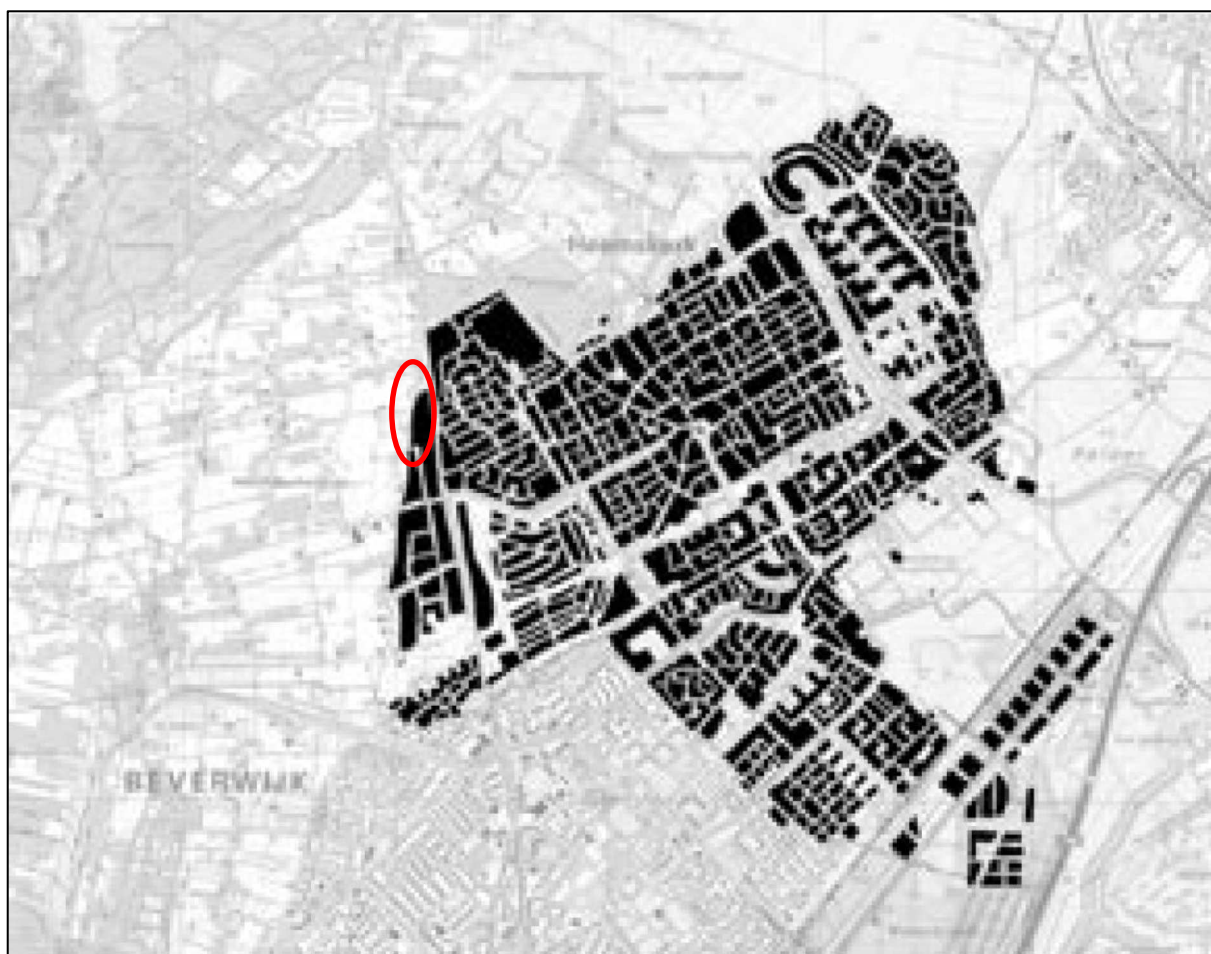
Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de Watertoets.

4.6. STRUCTUURVISIE HEEMSKERK 2020

De structuurvisie, revisie 06 d.d. januari 2012, beoogt een overkoepelend kader te bieden voor burger en de gemeente voor het voeren van ruimtelijk beleid in de periode dat het van kracht is (meestal 10 jaar). De gemeente Heemskerk wil een gemeente zijn waar diversiteit en evenwichtig een belangrijke rol spelen. De diversiteit, vitaliteit, duurzaamheid en 'groen' zijn kernbegrippen die een verankering vinden in het beleid.

De structuurvisie richt zich op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving (geënt op rijks- en provinciaal beleid). De ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente vormen samen de basislaag.

De gemeenteraad van Heemskerk in de Structuurvisie Heemskerk 2020 bepaald dat het onderhavige perceel mag worden ingericht als wonen/werken met een bufferzone naar het landelijk gebied. De herontwikkeling van het perceel aan De Kleine Houtweg past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding: Een plaatje uit de structuurvisie waarop te zien is dat het gebied op de grens ligt van stedelijk en landelijk gebied en daarmee een soort bufferzone vormt.

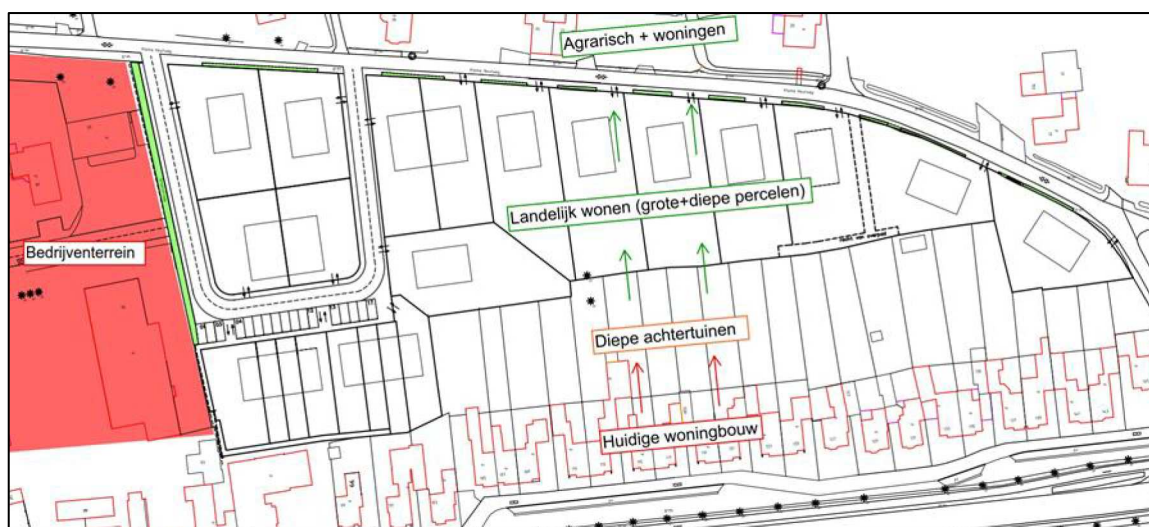


Ook dient hier opgemerkt te worden dat het gebied 'De Houtwegen Noord' ingericht mag worden als wonen/werken met een bufferzone naar het landelijk gebied, mits er een plan ligt dat recht doet aan de gewenste ruimtelijk-functionele kwaliteiten. Onderhavig plan geeft hier invulling aan, omdat gekozen is voor een ruime opzet met veel groen. Dit sluit goed aan bij de woningbouw welke reeds gerealiseerd is aan de Kleine Houtweg, zeker gezien het geringe aantal te realiseren woningen.

Verder dient opgemerkt te worden dat het industrieterrein “De Houtwegen” een traditioneel bedrijventerrein van Heemskerk is met bedrijven die onder andere diensten aanbieden voor de agrarische sector. Ook zijn autoherstellinrichtingen te vinden op dit bedrijventerrein.

Op “De Houtwegen” is sprake van enige functionele en economische veroudering. De Westelijke Randweg verbetert de bereikbaarheid van De Houtwegen. Het gebied aan weerszijden van de Westelijke Randweg vraagt nog om een definitieve invulling, die goed afgestemd moet zijn op de omgeving, alsmede het beleid voor bovenwijkse groenstructuren.

Aan de noordkant van de Houtwegen ligt een tussengebiet waar druk op ligt vanuit stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt een overgangsgebied voorzien, overlopend van bedrijven naar (landelijk) wonen.



Afbeelding: passende overgang van wonen naar agrarisch gebied

De agrarische sector is, net als vele andere sectoren in landbouw, aan het krimpen en er vindt schaalvergroting plaats. De ontwikkelingslocatie heeft geen dienst gedaan als agrarisch perceel.

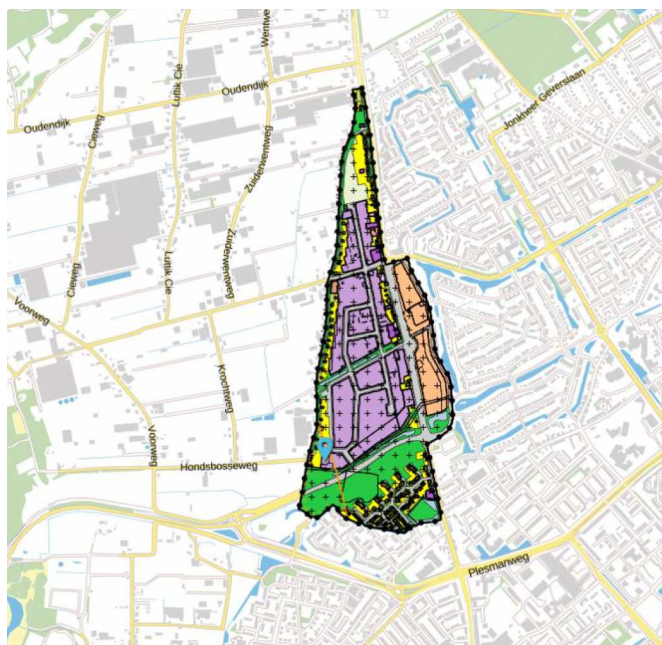
In hoofdstuk 4.5. “Provinciale Ruimtelijke Verordening” is aangegeven dat er binnen Heemskerk voldoende ruimte aanwezig is om invulling te geven aan de regionale afspraken die binnen IJmond voor industrieterrein zijn gemaakt, zodat de beoogde locatie daarvoor



niet nodig en ook niet noodzakelijk is (bedrijventerrein Houtwegen en De Trompet hebben meer dan voldoende ruimte om aan de gemeentelijke en regionale vraag te voldoen). Daarentegen is woningbouw wel gewenst omdat de gemeente geen grote uitleggebiiden meer kent en het zogenaamde Buitengebied van Heemskerk ook niet in aanmerking komt voor woningbouw. In hetzelfde hoofdstuk en in hoofdstuk 5.1. en 5.2. is ook beschreven waarom gekozen is voor vrijstaande woningen, namelijk om de overgang tussen het stedelijke gebied en het landelijke gebied evenwichtiger en rustiger te laten verlopen, hetgeen ook vanuit de structuurvisie wordt onderschreven (bufferzone naar landelijk gebied). Met de ontwikkeling wordt tegemoetgekomen aan de beleidsdoelen van de Structuurvisie.

4.7. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen”, vastgesteld op 30 mei 2013. Dit bestemmingsplan is inhoudelijk nog redelijk actueel, maar is consoliderend van aard en de beoogde ontwikkeling is daarom daar niet in mogelijk gemaakt.



Afbeelding: bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen



5. RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1. WOONVISIE BEVERWIJK HEEMSKERK (2020)

Heemskerk en Beverwijk vormen binnen de IJmond één stedelijk gebied met een hechte woningmarktrelatie. Woningzoekenden oriënteren zich op het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk en veelal niet op de afzonderlijke gemeenten. Ontwikkelingen in de woningvoorraad in de ene gemeente beïnvloeden ook de vraag-aanbodverhouding in de andere gemeente. Door beiden gemeenten is één 'Woonvisie' opgesteld om zodoende het gemeentelijk beleid van beiden gemeenten op elkaar af te stemmen.

De woonvisie moet worden gezien als een Beverwijks - Heemskerks document waarin op de onderscheiden deelterreinen een visie wordt weergegeven, in een aantal gevallen aangevuld met meer concrete doelstellingen. Het is geen uitgewerkt 'gemeentelijk activiteitenprogramma' maar fungeert als toetsingskader voor eigen beleidsvoering op het terrein van de leefbaarheid binnen het stedelijk gebied waarin de lokale ingezetene zijn of haar (woon)plekje kan vinden. Het dient als basis voor het aangaan van meetbare prestatieafspraken met de beide woningcorporaties. De woonvisie mag deels worden beschouwd als een nadere uitwerking van regionaal vastgesteld beleid: De regiovisie wonen en de strategische visie IJmond, onderdeel wonen en de in beide gemeenten vastgestelde ontwikkelingsprogramma's stedelijke vernieuwing.

Hoofddoelstelling van beleid is het in voorwaardenscheppende zin stimuleren van partijen op de woningmarkt om te komen tot een aanbod van voldoende en kwalitatief adequate woonmogelijkheden voor de inwoners van het stedelijk gebied Beverwijk - Heemskerk. Gestreefd wordt naar optimale keuzemogelijkheden in woningen en woonmilieus voor de te onderscheiden woonwensen van woonconsumenten. Bijzondere aandacht wordt hierbij besteed aan die woningzoekenden die om financiële of andere redenen niet zelf in staat zijn woonruimte te verwerven.

In het gemeentelijk streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin alle woningtypologieën en prijsklassen vertegenwoordigd zijn en doorstroomketens ongehinderd kunnen ontstaan, zal de nadruk dus moeten liggen op die woningen waarin de tekorten het grootst zijn of waarvan het grootste doorstroomeffect mag worden verwacht. Aangezien er capaciteitsproblemen zijn opgetreden op uitleglocaties, is verdichting binnenstedelijke (ruimtelijke intensivering, concentratie en transformatie, kortweg ICT) een must.

In het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk wordt een aantal woonmilieus onderscheiden; ieder met hun eigen kenmerk en dynamiek. Het beleid is in algemene zin erop gericht de gewaardeerde eigenschappen per woonmilieu te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor het plangebied wordt voldaan aan hetgeen in de woonvisie geacht wordt.



Onderhavig bouwplan voldoet aan de woningbehoefte en de gevraagde ontwikkeling ontmoet geen bezwaren vanuit de toekomstvisie.

5.2. REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN ZUID KENNEMERLAND IJMOND 2016 - 2020

Het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland IJmond 2016 - 2020 (verder als RAP) is het vastgestelde document waarin op gemeenteniveau afspraken staan voor de woningbouwopgave. Deze Nota Wonen geldt voor een periode van vier jaar en overlapt daarmee twee afsprakenperiodes van het RAP, namelijk 2012-2015 en 2016-2020.

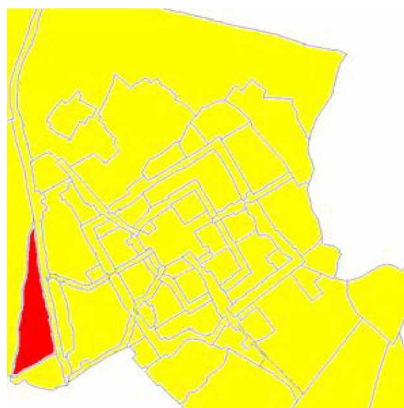
In het RAP zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in de regio. De woningbehoefte voor de gemeente Heemskerk ligt volgens het RAP tussen 2016 en 2020 op 299 woningen en totaal 1.063 woningen.

Uitbreiding met 22 woningen draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen uit het RAP. Hierover heeft ook met de regiogemeenten afstemming plaatsgevonden en dit is door de provincie bevestigd op 26 november 2018.

5.3. WELSTANDSGEBIED

De Houtwegen

Bedrijventerrein De Houtwegen kent een gemengde bedrijvigheid. De bebouwing op het terrein is enigszins teruggelegen ten opzichte van de weg, met tussen de rijbaan en het bedrijfspand parkeerruimte of privaat groen, veelal afgeschermd met stalen hekwerken. De bebouwing is in het algemeen relatief klein van schaal, hoewel ook grote bedrijfsloodsen voorkomen. De kleinschalige bedrijfspanden staan onderling in ongeveer dezelfde rooilijn, de grotere loodsen zijn meestal iets verder terug gelegen op de kavel gesitueerd. Rondom de bedrijfspanden zijn de diverse functies, zoals parkeren, opslag en laden en lossen, wisselend gesitueerd en vormgegeven.



Afbeelding: Welstandsgebied “De Houtwegen”



Op 7 juli 2016 heeft de gemeente voor het gebied specifieke welstandscriteria opgesteld (zie bijlage). Uitgangspunt is dat de woningen in het plangebied worden ontwikkeld en passend zijn bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. Daarom moeten er verschillende typen woningen met diverse kappen worden gerealiseerd. Diversiteit, zoals het gebied er nu uitziet, dient gewaarborgd te blijven en er moet sprake zijn van voldoende harmonie en rust.

Aan al deze en andere criteria zal worden voldaan. Bij de bouw zal rekening worden gehouden hiermee en ook zal dit een van de toetsingscriteria zijn voor de verlening van de omgevingsvergunning. Invulling van de welstandscriteria is meer dan voldoende gewaarborgd.

5.4. STEDENBOUW

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en waar nodig verbetering van de architectonische kwaliteit van het agrarische-landelijk gebied. Uitgangspunt in algemene zin is daarom de woningen in landelijke stijl te ontwikkelen, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. Het overall beeld zal rustig en harmonieus zijn omdat gebruik zal worden gemaakt van natuurlijke materialen, een terughoudend kleurgebruik en verfijnde detailleringen.

De gemeente Heemskerk heeft “welstandscriteria noordpunt Kleine Houtweg” op 7 juli 2016 (zie bijlage) opgesteld en kenbaar gemaakt. Deze zullen als uitgangspunt dienen bij de ontwikkeling. Uitgangspunt is dat de woningen in landelijke stijl worden ontwikkeld en passend zijn bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. Daarom moeten er verschillende typen woningen met diverse kappen worden gerealiseerd. Diversiteit, zoals het gebied er nu uitziet, dient gewaarborgd te blijven en er moet sprake zijn van voldoende harmonie en rust.

Het ensemble moet een landelijk beeld beogen, welke zich kenmerkt door kleinschaligheid en diversiteit. De woningen moeten daarom onderling voldoende verschillend zijn (kleur, gevelindeling en kap vorm) waardoor de woningen elk een eigen karakter krijgen.

Aan al deze en andere criteria zal worden voldaan. Bij de bouw zal rekening worden gehouden hiermee en ook zal dit een van de toetsingscriteria zijn voor de verlening van de omgevingsvergunning. Invulling van de welstandscriteria is meer dan voldoende gewaarborgd



5.5. MOBILITEIT

De Kleine Houtweg is een weg met een lokale functie en wordt ontsloten op de Rijksstraatweg. Het plangebied ligt aan de uiterste westzijde van de kern van Heemskerk. Het gebied wordt door middel van de Kleine Houtweg ontsloten op de Rijksstraatweg, de verbinding tussen Castricum en Beverwijk. De Kleine Houtweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Aan beide zijden van de weg zijn suggestiestroken aangebracht.

Gelet op de lage verkeersintensiteiten, ligging van de weg en het type weg zal er slechts beperkt sprake zijn van mobiliteitsgroei op de Kleine Houtweg. Dit bleek al uit de studie uitgevoerd op 10 maart 2015 en is nogmaals bevestigd in een memo die op 4 oktober 2018 door Antea Group is uitgebracht. De memo is als bijlage opgenomen en de conclusie is hieronder te lezen.

Conclusie

Als gevolg van de planontwikkeling vindt er op de Kleine Houtweg een toename van de verkeersintensiteit plaats. De resulterende verkeersintensiteit ligt op ongeveer 490 motorvoertuigen per etmaal (inclusief agrarisch verkeer en vrachtverkeer en betreft de som van beide rijrichtingen).

In het drukste uur ligt de verkeersintensiteit op het drukste weggedeelte naar verwachting rond 50 motorvoertuigen. Deze verkeersintensiteiten zijn, gelet op de functie en inrichting van de Kleine Houtweg als erftoegangsweg laag te noemen en zijn verkeerskundig acceptabel. Er worden dan ook geen afwikkelings- en verkeersveiligheidsproblemen verwacht als gevolg van de planontwikkeling.

Afbeelding: conclusie uit memo Antea Group



Afbeelding: situatietekening

Parkeren

Parkeren wordt geheel op eigen terrein afgewikkeld, gedeeltelijk op de bij de woningen behorende erven en gedeeltelijk aan de overige nieuw aan te leggen (openbare) weg.

Met vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die in de publicatie van CROW aan parkeren en verkeer worden gesteld.



6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1. AANMELDINGSNOTITIE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

Volgens het Besluit milieueffectrapportage dient voor activiteiten van onderdeel D te worden bepaald, of er ten gevolge van de voorgenomen activiteit sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Afhankelijk van waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is een milieueffectrapportage (m.e.r., de procedure) al dan niet nodig en dient er wel of geen MER (milieueffectrapport, het document) te worden opgesteld. Dit is ter beoordeling aan het bevoegd gezag. Door Antea Group is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage). De conclusie ervan luidt:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.16 en 7.17 Wet milieubeheer en is het maken van een milieueffectrapport voor de besluitvorming over het plan niet nodig. Deze beoordeling ligt formeel bij het bevoegd gezag.

Er is geen sprake van belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2. WET NATUURBESCHERMING

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dit betreft sinds 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De locatie ligt niet binnen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De geplande ontwikkelingen hebben dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Ook niet voor rugstreeppad en zandhagedis. Vorenstaande wordt ook bevestigd door een QuickScan die uitgevoerd is en als bijlage bij dit document is opgenomen. Hierin wordt tevens ingegaan op stikstofdepositie m.b.v. de Aerius berekening.

Verder dient vermeld te worden dat bij de berekening uit is gegaan van gebruik van gas. Nu gasloos gebouwd gaat worden, zal de stikstofdepositie lager uitvallen dan eerder berekend. Qua stikstofdepositie zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

6.3. GEBIEDSBESCHERMING

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Noordhollands Duinreservaat. De afstand van het projectgebied en het Noordhollands Duinreservaat is een kleine kilometer. De afstand tot de meest nabijgelegen



Natuurnetwerk Nederland (NNN) is ook een kleine kilometer, omdat Noordhollands duinreservaat en Marquette Bos tevens de status NNN heeft.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door werkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen bebouwde gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden. Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen te verwachten.



6.4. BODEMONDERZOEK

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker bodemonderzoek d.d. 2 december 2012. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit bodemkwaliteit geen belemmering is te verwachten. Hieronder is de conclusie uit het rapport opgenomen.

6.1 Conclusie

Na bestudering van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem op de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreiniging. Het milieukundig onderzoek toont geen noemenswaardige verontreiniging aan, maar in de toplaag van het zuidelijk terreindeel is het asbestgehalte zeer licht verhoogd. Het gehalte (0,055 mg/kg) overschrijdt de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg) niet.

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek komen globaal overeen met de resultaten van het eerder verrichte bodemonderzoek op locatie.

De concentratieverhoging van asbest vormt ons inziens geen belemmering bij de voorgenomen overdracht van het terrein en/of bij de voorgenomen bebouwing ervan. Wél dient rekening gehouden te worden met toepassingsbeperkingen en verhoogde verwerkingskosten van de grond (bijvoorbeeld bij uitgraven bouwcuinet).

Afbeelding: conclusie uit het bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker bodemonderzoek d.d. 2 december 2012

6.5. ARCHEOLOGIE

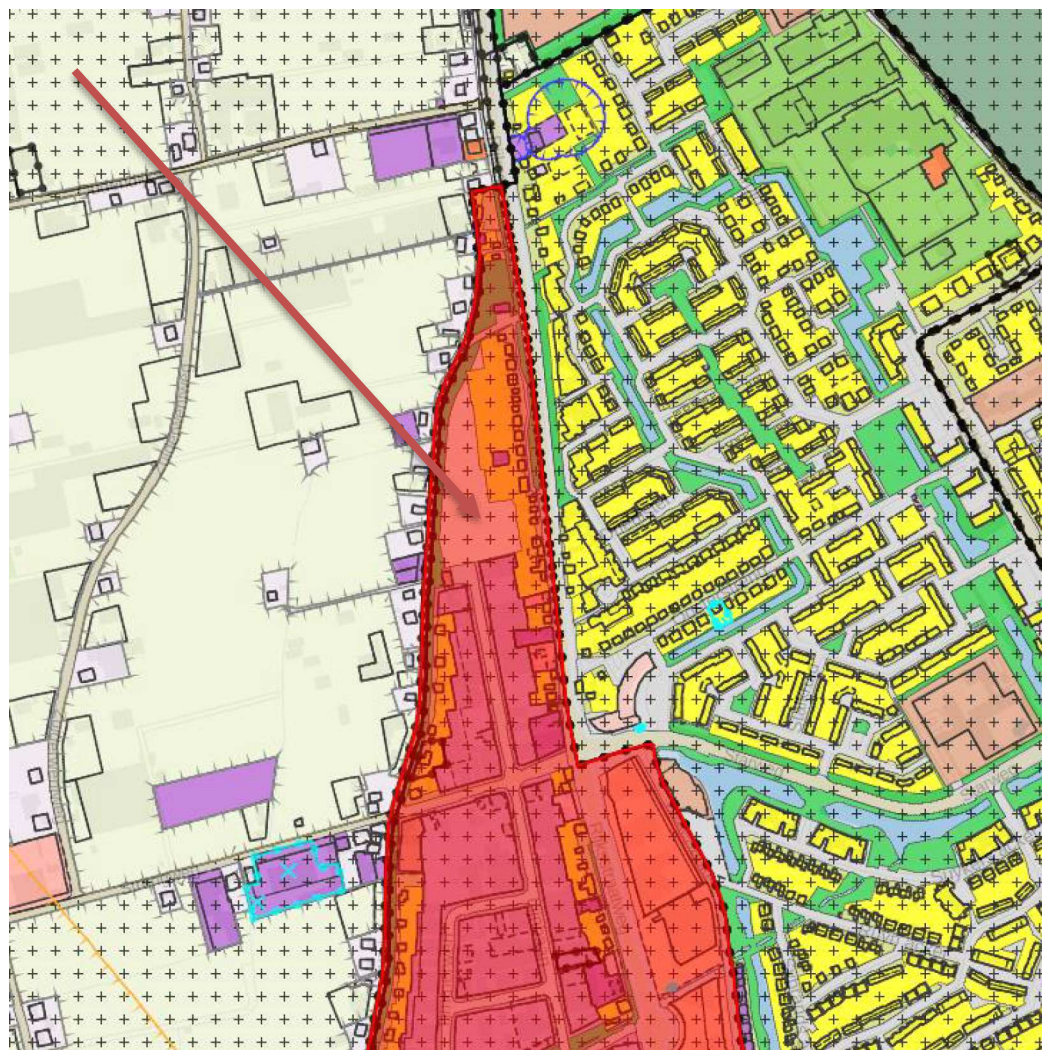
Met de in werking treding van Erfgoedwet is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Er dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Op 17 december 2009 is de Beleidsnota archeologie gemeente Heemskerk 2009 (decosnummer RAP/2009/29909) vastgesteld. In 2015 is een plan van aanpak cultuurbeleid 2015-2018 vastgesteld. Daarin is het beleid kort geëvalueerd. Daaruit blijkt dat de gemeente haar doelstellingen heeft bereikt en het beleid voortzet.

In het beleid zijn uitgangspunten opgenomen welke dienen ter bescherming en behoud van monumenten en archeologie. De archeologische verwachting is opgenomen in een kaart.

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is aan het gebied een dubbele bestemming toegekend.

Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbele bestemming in verband met archeologische verwachtingen. In dit plan zal deze bestemming worden gehandhaafd. Doordat het verspreid liggende bebouwing betreft, waarvan de totale te bebouwen en te ontwikkelen oppervlakte niet meer dan 2500 m² bedraagt, bestaat er geen belemmering vanuit dit aspect voor de realisatie; ook omdat bij de werkzaamheden niet dieper wordt gegraven dan 40 centimeter.



6.6. HAAG

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is een Elzenhaag aanwezig. De initiatiefnemer wil deze haag verplanten omdat anders de te ontwikkelen woningen niet bereikbaar zullen zijn. Er was eerder al een onderzoek gedaan naar de verplantbaarheid, waaruit bleek dat het mogelijk was. Dit onderzoek is naar aanleiding van een zienswijze op 27 juli 2018 geactualiseerd. De conclusie luidt dat de haag succesvol is te verplanten. Hieronder is de conclusie opgenomen.

3 Conclusies en adviezen

Inpassing van de elzenhaag is waardevol daar het een oude haag betreft. Mede daarom is de mate van verplantbaarheid onderzocht.

We achten het boomtechnisch verantwoord om delen van de haag te verplanten. Het wortelpatroon en de conditie van de haag zijn van afdoende kwaliteit om te verplanten. Echter de beperkte samenhang van de bodem zorgt voor een complexe factor tijdens de verplanting. Hierdoor bestaat de kans dat delen van de kluit uit elkaar vallen. De kluit is opgebouwd uit relatief fijne beworteling ten opzichte van bijvoorbeeld een boom waardoor ook de kluit kwetsbaar is. De haagdelen moeten daarom worden verplant met een methode die de kluit ondersteunt. Ook moet er naar gestreefd worden om zoveel mogelijk de elzen individueel te verplanten, gelet op de stamvoet (zie onderstaande foto).

Op de nieuwe locatie dient een groeiplaatsverbetering te worden toegepast bestaande uit bomengrond welke gedeeltelijk wordt doorgemengd.

Afbeelding: conclusie uit het geactualiseerde onderzoek van Copijn d.d. 27-07-2018.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit aspect voor de beoogde ontwikkeling.



6.7. WATERHUISHOUDING

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen werken samen om te zorgen dat waterhuishouding door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen niet nadelig wordt beïnvloed. Nationaal Bestuursakkoord Water is de drager van deze samenwerking. De partijen hebben met elkaar afgesproken om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier is de waterbeheerder in het (plan)gebied. Het voorliggende plan is met het Hoogheemraadschap afgestemd en akkoord bevonden.

De doorlatendheid van de grond is redelijk homogeen en varieert van tussen de K-waarden van 1,92 tot 4,54 m/dag. Hiermee kan in het algemeen worden gesteld dat de waterdoorlaatbaarheid redelijk groot is. Vorenstaande blijkt ook uit het waterdoorlaatbaarheidsonderzoek dat op 3 oktober 2018 door Bakker Bodemonderzoek BV is uitgevoerd.

Regenwater zal op eigen woonkavels worden opgevangen en er zal gebruik worden gemaakt van infiltratievoorzieningen. Dit zal ook via kettingbeding worden vastgelegd. Ook dient gemeld te worden dat niet het gehele gebied verhard zal worden.

De grootte van de voorzieningen zal per woning/perceel nader worden uitgewerkt. Er zal alleen verharding plaatsvinden van te bebouwen oppervlak en straatwerk. Voor het overige zal de locatie met veel groen worden ingericht (groene bermen, grote tuinen e.d.) Ook stroomt nog veel water weg in de grond.

Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit dit aspect te verwachten. Er is ook geen compensatie nodig.



6.8. DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energie energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen” (hierna BENG). Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010. Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

In het nationaal energie-akkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel duurzaam is. Voor de gebouwde omgeving betekent het onder andere dat de huidige invulling van de warmtevraag met aardgas vervangen moet worden door een alternatief zonder aardgas: de warmtetransitie. Zo staat het ook in het Energierapport van het ministerie van Economische Zaken.

De doelstelling om het project zonder gasaansluiting te realiseren, is daarom van belang om dit nadrukkelijk op te nemen. De huidige EPC zal worden vervangen door een BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist. Vanaf 2021 moeten nieuwe gebouwen aan de BENG-criteria voldoen.

**Uitgangspunten:**

- Zo hoog mogelijke isolatiewaarden (beperk de energievraag);
- Geen gasaansluiting en duurzame energieopwekking (gebruik hernieuwbare bronnen);
- Dit resulteert in een zo laag mogelijke EPC.

Gemeentelijk beleid

Met het opstellen van welstandscriteria heeft de gemeente Heemskerk ook uitgangspunten geformuleerd voor duurzaamheid. Deze dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, hetgeen ook zal gebeuren.

Verder is al met de bepaling van de bouwvlakken rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor bezonning van de individuele woningen en hun tuinen. De kopers worden voorgelicht over mogelijkheden van hergebruik van regenwater en geïntegreerde en integrale voorzieningen (zonnepanelen, warmte-koudeopslag, zonnecollectoren en -boilers en gebruik hoogwaardige materialen). Onderzoek naar aansluiting op het toekomstig warmtenet maakt hier ook onderdeel van uit. Hiermee kan duurzaamheid op een hoger niveau worden getild.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de toekomstige infiltratievoorzieningen gebruikt kunnen en zullen worden voor opvang van hemelwater.

Voor voorzieningen voor duurzaamheid, met name voor de zonnepanelen, warmte-koudeopslag en zonnecollectoren en -boilers wordt gevraagd deze bij voorkeur niet aan de zijde van het openbaar gebied te realiseren.

GPR Gebouw

Gemeente Heemskerk en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van de beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in “Kwaliteit en duurzaam bouwen” en in het milieubeleidsplan 2014-2018.

In dit milieubeleidsplan is de ambitie van de gemeente Heemskerk gesteld op een GPR-score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De score wordt afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld.

De Omgevingsdienst IJmond stelt (gratis) digitaal een sub licentie voor het programma GPR Gebouw beschikbaar.



6.9. GELUID

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

Het projectgebied is niet gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein. Het projectgebied valt niet binnen de geluidzone van het spoor. Het valt wel binnen de zone van de Rijksweg. Kleine Houtweg, de weg waar meeste invloed van uit zal gaan, vormt geen doorgaande route en kent een maximum snelheid van 30 km.

Toch is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door ASP op 3 oktober 2018 (als bijlage opgenomen). In dit onderzoek is ook rekening gehouden met verkeersintensiteit van zwaar verkeer op plattelandswegen. Het onderzoek toont voor zoneplichtige wegen aan dat overal aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, behalve op de 2^e verdieping van het meest oostelijk gesitueerde woonblok. De maximale overschrijding bedraagt 1 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de niet-zoneplichtige wegen blijkt ook dat aan alle woningen, behalve 1 wordt voldaan. De overschrijding bedraagt ook hier, afgerond, 1 dB.

Voor de overschrijding van zoneplichtige wegen dient een zogenaamde hogere waarde te worden aangevraagd. Gezien de geringe overschrijding en (landelijke) afwegingskaders, zal dit niet tot een belemmering leiden.



6.10. EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.



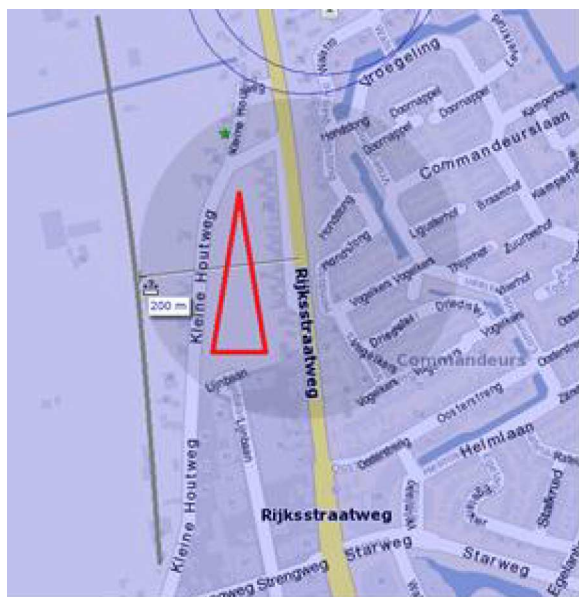
Relatie met plan

Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi)

Het Film Eye Instituut is gelegen aan de Achterweg in Heemskerk. Op deze locatie worden nitraatfilms bewaard. Een nitraatfilm is een zeer brandbaar materiaal. Bij brand kunnen gevaarlijke stoffen en gassen vrijkomen. Voor dit bedrijf (opslagloods/bunker) is de effectafstand van 1 % letaliteit bepaald op circa 4,5 km. Het projectgebied is gelegen het invloedsgebied.

Het Eye Film Instituut heeft door het in de vergunning opnemen (en uitvoeren) van organisatorische maatregelen aan de bron geen PR 10-6/jaar contour.

Op basis van het vorenstaande moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld als omschreven in artikel 13 van het Bevi. Het project betreft de nieuwbouw van 22 woningen. Het aantal personen dat gemiddeld in het invloedsgebied aanwezig zal zijn bedraagt 53. Hiermee is zijn geen relevante effecten te verwachten op groepsrisico. De ontwikkeling ontmoet geen beperkingen vanuit dit aspect.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het plangebied ligt in de 200 meter toetsingszone voor ruimtelijke maatregelen van de Rijksstraatweg. Deze weg is door de gemeente aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (LPG en propaan). Via de omgevingsdienst is vernomen dat er ongeveer 70 verladingen per jaar plaatsvinden voor het LPG-tankstation (Rijksstraatweg 82) dat verder op is gelegen. Na dit stukje eindigt ook de aanwijzing. In zoverre is ook niet veel verkeer te verwachten dat gevaarlijke stoffen vervoert.



Vorenstaande is getoetst aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Gekeken is naar zowel het plaatsgebondenrisico (PR) als het groepsrisico (GR).

De te realiseren woningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Gemiddelde afstand vanwege de weg tot de woningen zal circa 80 meter bedragen, waarbij een klein gedeelte gelegen zal zijn op een afstand van circa 50 meter. Tussen de weg en de te ontwikkelen locatie zijn al reeds woningen aanwezig.

Vanuit HART-systematiek volgt dat gekeken moet worden naar het routetype “weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur)”. Uit de handleiding volgt dat een weg binnen de bebouwde kom geen 10^{-5} - en 10^{-6} -contour heeft.

Het groepsrisico wordt bepaald door vier variabelen, namelijk:

- De afstand van het bebouwingsgebied tot de as van de weg;
- De aanwezigheidsdichtheid in het bebouwingsgebied;
- De aard van de vervoerde stoffen;
- De aantallen van de vervoerde stoffen.

Echter ook voor het bepalen van het GR zijn vuistregels gesteld. Aangezien aan beide zijden van de weg woningen aanwezig zijn is gekeken naar Tabel 1-9. Voor dichtheid is 50 woningen per hectare aangehouden. Dit vanwege de kleinstedelijke ontwikkeling dat aan één kant van de weg is gerealiseerd.

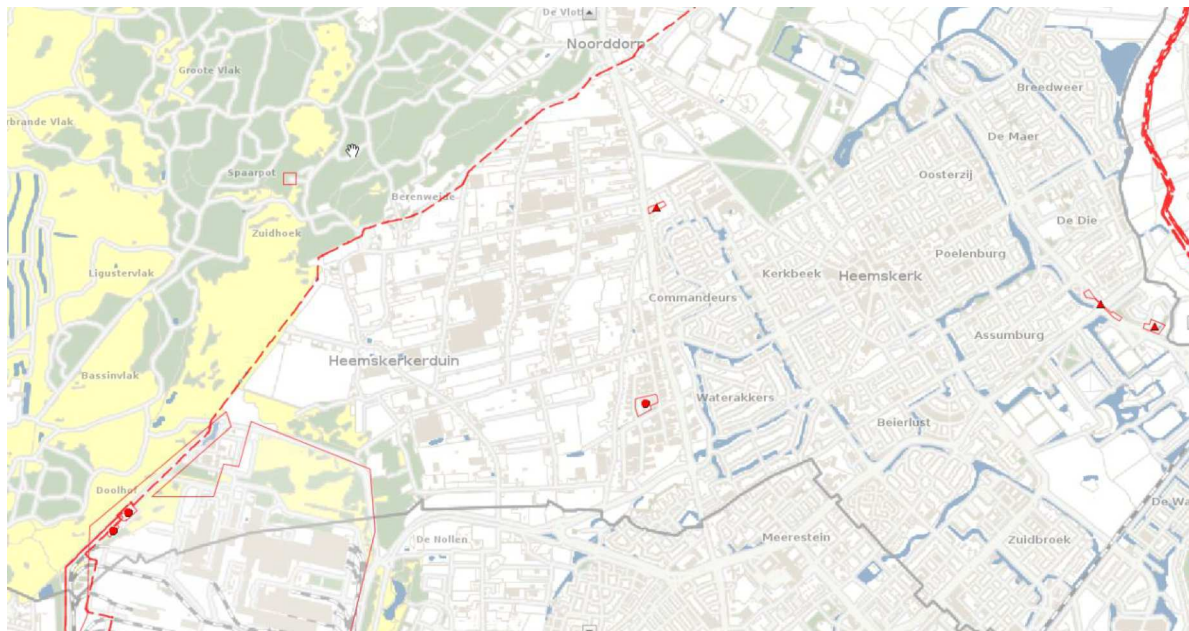
Vanuit de tabel volgt dat met de gegeven dichtheid op beide afstanden geen drempelwaarden voor GR worden overschreden.

Ook is gekeken naar het Plasaandachtsgebied (PAG). Het PAG is beperkt tot een afstand van circa 30 meter. Vorenstaande betekent dat het niet relevant is voor de ontwikkeling.

De locatie is gelegen in een gebied dat goed bereikbaar is voor de diensten. Ook het nieuw te ontwikkelen gebied voldoet hier aan. Een doelgroep voor de woningen is (nog) niet bepaald. Echter als wordt uitgegaan van een worstcase situatie kan en zal dit betekenen bewoning door een gezin met kinderen. Er zijn meer dan voldoende vluchtwegen, zodat zelfredzaamheid meer dan voldoende is gegarandeerd.



Verder kan op basis van de risicokaart worden geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen.



Afbeelding: uitsnede risicokaart



6.11. LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van een of meer van de volgende gevallen:

- A: er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B: de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- C: het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D: de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties' opgenomen, waarin is bepaald dat een project met minder dan 1.500 woningen per definitie 'niet in betekende mate' bijdraagt. Het initiatief beoogt bouwen van woningen. Met de toevoeging van 22 woningen valt de onderhavige ontwikkeling formeel onder de categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. Een verdere toetsing is niet relevant.

Verder is gekeken naar de achtergrondconcentratie. Daarbij zijn Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland geraadpleegd. Gebleken is dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.



6.12. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hierin zijn de bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een zogenaamde richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning.

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstap verkleind worden.



Relatie met plan

Uit het schetsplan blijkt dat direct aangrenzend aan het beoogde woningbouwplan het bedrijventerrein de Houtwegen gelegen is.

Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) kent een afwegingssystematiek dat gebaseerd is op de bedrijfsactiviteiten en de intensiteit ervan en wordt uitgedrukt in een richtafstand in meters.

Functiemengingsgebied

Het oostelijke deel van het bedrijventerrein is functiemengingsgebied. In dit gebied zijn bedrijven in de categorie A, B en C toegestaan. De richtafstanden uit bijlage 1 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn in dat geval niet toepasbaar. Wel wordt met 3 milieucategorieën gewerkt aan de hand waarvan toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld:

- Bedrijven van categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Bedrijven van categorie B: toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen;
- Bedrijven van categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg toegestaan.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat wonen verenigbaar is met de bedrijven die in dit gedeelte van het industrieterrein zijn gevestigd.

Gemengd gebied

Als er sprake is van een gemengd gebied mag deze richtafstand uit de bijlage 1 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering met één stap worden verlaagd tot 10 meter.

Het westelijke deel van het bedrijventerrein staat maximaal categorie 3.2. bedrijven toe. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied mag de afstand met 1 stap worden verkleind en geldt er een afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan.

Van de bedrijven die in het noordelijke deel zijn gelegen zijn de richtafstanden getoetst. Er wordt voldaan aan de richtafstanden zodat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Aan de zuidkant wordt een groenbestemming en een steeg bestemd. Dit om in de toekomst vergunningsvrij uitbreiden van de hoekwoning te voorkomen, zodat blijvend de richtafstand is geborgd.



Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Milieu categorie
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10 meter	0 meter	30 meter	10 meter	30 meter	2
Plantsoendiensten en Hoveniersbedrijven b.o. <= 500 m ²	30 meter	10 meter	30 meter	10 meter	30 meter	2
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0 meter	10 meter	30 meter	10 meter	30 meter	2
Metaalharder	30 meter	50 meter	100 meter	500 meter	100 meter	3.2
Bloembollen droog- en prepareerbedrijf	30 meter	10 meter	30 meter	10 meter	30 meter	2

Tabel: met richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten van bedrijven die zienswijze hebben ingebracht

Het meest maatgevende bedrijf is een aannemersbedrijf welke een richtafstand kent van 30 meter. Dit bedrijf is gesitueerd in een gemengd gebied. Zoals hiervoor aangegeven kan en mag de richtafstand verlaagd worden naar 10 meter. Bij de ontwikkeling is hier rekening mee gehouden. Tussen dit bedrijf en de geprojecteerde woningen wordt een afstand aangehouden van minimaal 10 meter. Ook met andere bedrijven is rekening gehouden zodat voldaan is aan de richtafstanden. Bij beantwoording van de zienswijze, zie bijlage, is hier nader op ingegaan en is gemotiveerd.

Verder dient opgemerkt te worden dat verspreidliggend agrarische bedrijven met ruime agrarische percelen aanwezig zijn. Deze agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering omdat de afstanden ruimschoots voldoende zijn. Activiteiten die op de percelen plaatsvinden zullen ook niet worden verhinderd door de realisatie van woningen.

De ontwikkeling is vanuit milieuzonering realiseerbaar er zijn geen beperkingen te verwachten voor de bedrijven.



7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. INLEIDING

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart met het Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0396.BPKleineHoutweg-VA01 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. In dit bestemmingsplan zijn de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4, Groen, en Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of arcering. Deze op de verbeelding ingetekende bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding met betrekking tot de goot- en nokhoogte.



7.2. PLANOPZET

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze onderdelen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen Groen, Tuin, Verkeer – Verblijfsgebied, Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde–Archeologie 4. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Middels een bouwvlak wordt aangegeven waar de hoofdbebouwing zich mag bevinden. Voor het realiseren van een kelder die niet onder het hoofdgebouw valt, is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een dubbelbestemming Waarde–Archeologie 4 die tot doel heeft om de in het plangebied aanwezige archeologische verwachtingswaarde juridisch te verankeren.

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen. In artikel 8 is de antidubbeltelregel opgenomen. In artikel 9 zijn de voor het plan geldende algemene bouwregels opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle in het plan opgenomen bestemmingen. Artikel 10 handelt over algemene gebruiksregels. Artikel 11 gaat over algemene afwijkingsregels en artikel 12 bevat overige regels.



In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan De Kleine Houtweg te Heemskerk.

8. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanvrager is eigenaar van de gronden in het plangebied. De financiële consequenties van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager. Het plan valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1. Bro, omdat het plan ziet op het realiseren van een bouwvlak voor de bouw van woningen met bijbehorende bestemmingswijziging. Het plan is hierdoor in beginsel grondexploitatieplichtig en kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a kan het verhaal van kosten van de grondexploitatie ook anderszins worden geregeld, namelijk door:

- Het sluiten van vrijwillige overeenkomst(-en) met de grondeigena(a)r(-en), voorafgaand aan de wijziging van het ruimtelijk besluit (een "anterieure overeenkomst");
- Het vaststellen van een verplichtend "exploitatieplan";
- Het sluiten van vrijwillige overeenkomst(-en) met de grondeigena(a)r(-en), na het vaststellen van het exploitatieplan (een "posterieure overeenkomst").

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure-overeenkomst gesloten waarbij de kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden zijn opgenomen en voor rekening komen van de initiatiefnemer.



8.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Participatie

Er dient opgemerkt te worden dat voorafgaande aan het opstellen van dit bestemmingsplan participatie heeft plaatsgevonden met betrokkenen. Op 16 januari 2014 zijn de omwonenden geïnformeerd over het verkrijgen van eigendom door de initiatiefnemer met als doel hen aan te geven dat zij met vragen e.d. zich bij hem konden melden. Op 12 februari 2016 zijn de omwonenden wederom geïnformeerd, echter deze keer over het principeakkoord door het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van het ingediende schetsplan. In deze brief zijn de omwonenden uitgenodigd om hun vragen en opmerkingen aan de initiatiefnemer kenbaar te maken. Hiervan is door enkele bewoners gebruikgemaakt. Zij hebben zich nader laten informeren over de beoogde ontwikkeling.

De initiatiefnemer heeft ook contact gezocht met een aantal omwonenden om zich te laten informeren over de belangen en (on)mogelijkheden. Inbreng van deze bewoners is meegenomen in de planontwikkeling, zoals het verplaatsen van inritten, het doortrekken en aanpassen van de Elzenhaag, opnemen van een ontsluiting als recht van overpad voor achtererven en de situering van kavels en de woningen.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De volgende instanties hebben gereageerd.

Provincie Noord-Holland
Verwerkt; memo van Antea Group d.d. 30 augustus 2018.

Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier
Geen.

Omgevingsdienst IJmond
Verwerkt; zie hieronder.

LTO
Verwerkt; zie hieronder.

Brandweer
Verwerkt; zie hieronder.



Wie	Inspiraak	Reactie
Brandweer Kennermerland 1 november 2017	In de omgeving van de locatie bevinden zich 3 tal risicobronnen, zie hieronder. Tevens beschrijven wij ook een aantal ongevalsscenario's en mogelijke maatregelen. - LPG tankstation Welp B.V. aan de Rijksstraatweg 82. De afstand tussen deze risicobron en het plangebied bedraagt circa 280 meter; - Transport van gevaarlijke stoffen (met name LPG) over de Rijksstraatweg. De afstand tussen deze risicobron en het plangebied bedraagt minimaal 50 meter; - Opslag van cellulosenitraatfilms van Eye Film Instituut. De afstand tussen de risicobron en het plangebied bedraagt circa 2 kilometer.	In de paragraaf Externe Veiligheid is aandacht besteed aan de bronnen en zijn de risico's in beeld gebracht en afgewogen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast wordt opgemerkt dat de woningen zullen voldoen aan de stand der techniek en goed geïsoleerd zijn zodat buitenlucht niet makkelijk naar binnen kan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wensen van de brandweer.
LTO Noord Belangenbeharting en Netwerken 3 november 2017	Ten Westen van de locatie zijn agrarische bedrijven gevestigd. Niet onderzocht is of deze bedrijven worden belemmerd en of er sprake is van goed woon- en leefklimaat. De bedrijven mogen niet worden verhinderd.	De reactie van LTO heeft geleid tot een verduidelijking van de toelichting. Dit is verwerkt onder hoofdstuk Bedrijven een Milieuzonering
Advies Omgevingsdienst IJmond 10 november 2017	Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden dient voorkomen te worden dat er geschikt habitat voor de rugstreeppad wordt gemaakt (zandopslag en tijdelijke poelen door regen of grondwater). Want deze komt wel in de omgeving voor. De Aeries berekening ontbreekt. De bestemmingsplan tekst is niet overzichtelijk geformuleerd. Er wordt verwezen naar de het Noord Hollands reservaat als dichtstbijliggend natuurreervaat, ten oosten ligt echter het tot de NNN behorende Marquette bos op kortere afstand.	Hiermee zal rekening worden gehouden, omdat dit ook in het belang is van de ontwikkelaar. Er is een quickscan uitgevoerd en daaruit blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen op de locatie. Uiteraard zal invulling worden gegeven aan zorgplicht als dat nodig/noodzakelijk is. Deze berekening is gemaakt en ook aangeleverd. Is namelijk in de quickscan terug te vinden. Deze opmerking is verwerkt en de tekst is aangepast. Was al gemaakt en aangeleverd.



	Wegverkeerslawaa: is niet akkoord. Is nog niet in beeld gebracht. Industrielawaai: is niet akkoord en niet in beeld gebracht. Bedrijven en milieuzonering: is niet akkoord wordt verwezen naar stuk van Omgevingsdienst. Externe Veiligheid: niet akkoord. Onderstaande tekst is overgenomen uit ons advies, maar er is verder geen invulling aan gegeven. Aardgasvrij bouwen: in verband met warmte- en energietransitie aardgasvrij bouwen	Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en ook verwerkt. Onder hoofdstuk 6.6. wordt dit toegelicht. Bedrijven en milieuzonering is Dit is verwerkt onder betreffende paragraaf en geactualiseerd. Aangezien industriellawaai en bedrijven en milieuzonering een relatie met elkaar hebben, worden ze hier tegelijk behandeld. Bij bedrijven en milieuzonering is verantwoord of bedrijven in de omgeving gehinderd zullen worden of niet. Gebleken is dat de bedrijven. Bij bepaling is gebruikgemaakt van het zogenaamde groene boekje van de VNG (bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009). Dit onderdeel is tekstueel uitgebreid waarbij in wordt gegaan op art. 13 BEVI en ook HART-systematiek. Verder dient opgemerkt te worden dat zelfs Plasaandachtsgebied is behandeld. Bij duurzaam bouwen is aangegeven dat de kopers worden geïnformeerd. Daarnaast is aangegeven dat er onderzocht gaat worden of aansluiting op warmtenet mogelijk is. Dit zijn een aantal voorbeelden van zaken die worden ondernomen om duurzaam bouwen een goede invulling te geven. Hetgeen ook maakt dat zaken, zoals aardgasvrij bouwen, op voorhand niet uitgesloten kunnen en moeten worden. Maatregelen dienen integraal afgewogen te kunnen worden.
--	---	--



Ambtshalve

Verwerkt; zie hieronder.

Ambtshalve 8 november 2017	Bestemming Verkeer aan te passen naar Verkeer-Verblijfsgebied en geactualiseerde regels opnemen.	De betreffende artikelen zijn geactualiseerd en opgenomen.
	Opnemen geactualiseerde tabellen voor parkeren.	De nieuwe tabellen zijn opgenomen.
Ambtshalve Augustus-september 2018	-Enkele kavels zijn naar achteren verplaatst; -Enkele inritten zijn verplaatst; -Bestemming Groen is gecreëerd tussen het plangebied en het bedrijventerrein; -Bouwhoogte is gewijzigd van 11 meter naar maximaal 10 meter; -Maximale bouwoppervlak van 90 m² is opgenomen	- Is verwerkt op de verbeelding; - Is verwerkt op de verbeelding; - Is verwerkt op de verbeelding; - Is verwerkt op de verbeelding en planregels; - Is verwerkt op de verbeelding en planregels;

8.3. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en de formele procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening is gestart. Het plan heeft voorgelegen i.v.m. wettelijk vooroverleg. Het ontwerpbestemmingsplan Kleine Houtweg heeft ook op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 december 2017 gedurende zes weken ter inzagegelegen. Tijdens deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn 17 zienswijzen, zie bijlage, ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bijlage samengevat en beantwoord.



9. BIJLAGEN

- Bodemonderzoek d.d. 2 december 2013/ Bakker Bodemonderzoek BV;
- Welstandscriteria noordpunt Kleine Houtweg d.d. 7 juli 2016/ Gemeente Heemskerk;
- Verplantbaarheidsonderzoek Elzenhaag d.d. 27 juli 2018/ Copijn Boomspecialisten BV;
- Memo Verkeerskundige onderbouwing ontwikkeling Kleine Houtweg Antea Group 4 oktober 2018;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï door ASP Akoestisch Adviesbureau 3 oktober 2018;
- Quicksan Wet natuurbescherming door Dresme & Van der Valk 15 juni 2017 (incl. Aeriusberekening);
- Rapport waterdoorlaatbaarheidsonderzoek Kleine Houtweg, Heemskerk d.d. 3 oktober 2018 door Bakker Bodemonderzoek BV;
- Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Kleine Houtweg (De Splinter) november 2018 Gemeente Heemskerk;
- Memo Bestemmingsplan Kleine Houtweg, Heemskerk d.d. 31 augustus 2018;
- Bevestiging provincie d.d. 26 november 2018 Regionale afstemming;
- Aanmeldnotitie Milieueffectenrapportage november 2018 Antea Group.