



Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen behorende bij de vaststelling
van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied

december 2015



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen tegen het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied	7
3	Ambtshalve wijzigingen	34

Geregistreerd onder nummer OD/2015/129303



1 Inleiding

De huidige aanpak voor het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij belanghebbenden in het gebied in de conceptfase uitvoerig worden betrokken, is niet nieuw in Heemskerk. Echter, bij het bestemmingsplan Heemskerkduin is dit nooit eerder gedaan. Tegen het huidige bestemmingsplan Heemskerkduin kwam daarom alles pas aan de orde in de formele procedure middels 178 (!) zienswijzen. Dit is de totstandkoming en het draagvlak voor het plan niet ten goede gekomen.

Het betrekken van belanghebbenden middels huis-aan-huis verspreiding naar ca. 500 adressen leek daarom in dit gebied een geschikt middel en is wèl nieuw. Van de ca. 500 geadresseerden zijn ca. 120 reacties gekomen. Vele gesprekken zijn persoonlijk gevoerd en vragen zijn telefonisch beantwoord. In veel gevallen is er geholpen bij het raadplegen van de landelijke website en het verwoorden van de reacties. Er zijn veel positieve geluiden uit het gebied ten aanzien van deze werkwijze.

De termijn die gehanteerd was, was kort maar werd niet strikt gehanteerd. Het is immers in ieders belang dat er een goed en breed gedragen bestemmingsplan wordt opgesteld.

Alle 120 reacties zijn door de ambtelijke organisatie op een a4-tje samengevat met een afbeelding van het BP van het perceel om een goed inzicht te krijgen in wat er speelt in het gebied. Uit alle reacties zijn enkele rode draden gehaald waarover stellingname door de raad gewenst was alvorens het bestemmingsplan op te stellen.

Vervolgens is er in een ambtelijke werkgroepverband tezamen met de betrokken portefeuillehouders en raadsleden een eerste aanzet gedaan tot het formuleren van uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied. Deze avond werd als zeer constructief ervaren waarbij met name op de inhoud helder en goed met elkaar werd gediscussieerd.

Uiteindelijk heeft e.e.a. geleid tot een uitgangspuntennota waarover de raad op 30 april 2015 een besluit heeft genomen. Dit document is de onderlegger van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is conform de wet voorgelegd aan de wettelijk overleg partners. Hun reacties zijn vervolgens verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan door het college is vastgesteld en deze ter inzage is gelegd, is er vanuit de ambtelijke organisatie telefonisch contact gezocht met diegene die in de beginfase hadden gereageerd op de huis-aan-huis-verspreiding.

Ook namen diverse bewoners en gebruikers in het gebied zelf contact op met de gemeente naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Daar waar nodig zijn de diverse personen en instanties uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Sommigen van hen waren al jaren in juridische strijd (geweest) met de gemeente. Er bestaat een absolute wens om dit proces te doorbreken en met elkaar te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Maar ook in geval van onmogelijkheden is het soms beter om een persoonlijk gesprek aan te gaan. In sommige gevallen heeft e.e.a. geleid tot een aangepast vast te stellen plan. Overigens hadden gelukkig veruit de meeste mensen een dergelijke ervaring met de gemeente niet en ook deze gesprekken leidden in sommige gevallen tot concrete voorstellen tot wijzigingen op het ontwerp.

Bij het bereiken van geluiden dat bewoners onderling met elkaar in overleg gingen over de duiding van het bestemmingsplan zijn, ter voorkoming van verdere onduidelijkheden en onnodige weerstand, deze groepen uitgenomen voor een 2-tal plenaire bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten werden bezocht.

Om de constructieve wijze van overleg te bekrachtigen heeft de ambtelijke organisatie in een 18-tal gevallen een zienswijze opgesteld, compleet met verbeelding en planschadeovereenkomst, opdat e.e.a. duidelijk over kon worden genomen in het vast te stellen plan en er over en weer geen misverstanden kunnen ontstaan. De indieners hebben de stukken ondertekend en wachten nu het besluit van de gemeenteraad ten aanzien van de gezamenlijk voorgestelde wijzigingen af.

Zoals tegen bijna elk bestemmingsplan zijn er tevens schriftelijke zienswijzen ingediend. Zo ook tegen het ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied, 47 stuks.

Een aantal van deze zienswijzen zijn alsnog concreet verwerkt op de verbeelding. Eveneens in overleg en onder ondertekening van een planschadeovereenkomst.

Enkele andere zienswijzen hebben geleid tot concrete aanpassingen van de regels.

Veruit de meeste schriftelijke zienswijzen waren algemeen van aard en hebben (dus) niet geleid tot concrete aanpassingen op perceelsniveau of in de regels. In deze zienswijzen werd over het algemeen de haalbaarheid van de provinciale aanduiding als tuinbouwconcentratiegebied in twijfel getrokken, werd ten onrechte verondersteld dat een tuinderswoning geen burgerwoonhuis zou zijn en dat er in het nieuwe bestemmingsplan geen extra mogelijkheden zouden zijn opgenomen voor de huidige bewoners. En zo waren er nog wat zienswijzen van algemene aard.

Al deze zienswijzen hebben wel degelijk bijgedragen aan een verbetering van het plan omdat zij zijn opgevat als aandachtspunt om de toelichting nog wat nader uit te werken en de regels op sommige punten wat te verduidelijken richting de vaststelling.

Een 8-tal zienswijzen zijn gelijklopend.

Enkele zienswijzen zagen op ontwikkelingen die dusdanig afwijkt van het huidige bestemmingsplan en de vastgestelde uitgangspunten van de raad voor het nieuwe bestemmingsplan dat zij niet kunnen worden meegenomen in het vast te stellen plan. Het betreffen recreatie, woningbouwlocaties, een groot tuincentrum en een manege. Deze verzoeken waren onvoldoende concreet, op gespannen voet met provinciaal beleid dan wel milieunormen en/of niet voorzien van de verplichte onderzoeken. Het voorliggende bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, is ook niet geschikt om dergelijke grote ontwikkelingen mee te nemen. Het staat indieners uiteraard vrij om een formeel en onderbouwd verzoek in te dienen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. E.e.a. volgt dan zijn eigen separate procedure met de daarbij behorende belangenafweging en inspraak.

Alle zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan.

Met alle indieners van zienswijzen is telefonisch contact geweest (althans in ieder geval gezocht) om de reactie op de zienswijze zoals die is verwoord in de Nota van zienswijzen ook nog persoonlijk toe te lichten.



2 Zienswijzen tegen het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied

(op alfabetische volgorde)

1. Cieweg ong.
2. Cieweg 1
3. Cieweg 3A
4. Cieweg 6 A
5. Cieweg 8
6. Cieweg 13
7. Diverse bewoners (algemeen)
8. Duinweg 11
9. Duinweg 16
10. Duinweg 20 (+ aanvulling)
11. Gasunie (algemeen)
12. Hondsbosseweg 3
13. Hondsbosseweg 5
14. Kerkweg 146
15. Kleine Houtweg 16 (+ aanvulling)
16. Kleine Houtweg 26
17. Kleine Houtweg 40-42
18. Kleine Houtweg 45
19. Kleine Houtweg 58
20. Kleine Houtweg 80
21. Krochtweg 2
22. Kruiwilg 8
23. LTO (algemeen)

24. Luttik Cie 1
25. Luttik Cie 14
26. Luttik Cie 25
27. Luttik Cie 30
28. Luttik Cie 35
29. Luttik Cie 53
30. Noorddorperweg 33
31. Oosterweg algemeen
32. Oosterweg 2 B
33. Oosterweg 2 C
34. Oosterweg 4 A en 8
35. Oosterweg 4 E
36. Oosterweg 18
37. Oudendijk 3 A
38. Oudendijk 5
39. Oudendijk 19
40. Oudendijk 26 A
41. Oudendijk 29 (+ aanvulling)
42. Preferent Ontwikkeling (algemeen)
43. Rijksstraatweg 122
44. Rijksstraatweg 122 A
45. Rijksstraatweg 132
46. Rijkstraatweg 159 B
47. Rijksstraatweg 203 A (+aanvulling)
48. Rijksstraatweg 203 B
49. Rijkstraatweg 207



- 50. Rijkstraatweg 217
- 51. Strengweg 9 C
- 52. Strengweg 58
- 53. Voorweg 21
- 54. Voorweg 26
- 55. Voorweg 27
- 56. Voorweg 36
- 57. Voorweg 37
- 58. Voorweg 47
- 59. Wijk aan Duinpad 6
- 60. Wijk aan Duinpad 14
- 61. Wijk aan Duinpad 16
- 62. Zuiderwentweg 5 en 7
- 63. Zuiderwentweg 6
- 64. Zuiderwentweg 29

1. Cieweg ong.

Omschrijving zienswijze

Agrarische gronden zijn hobbymatig in gebruik. Verzocht wordt om op de gronden een bouwblokje in te tekenen dan wel om toe te staan dat er ter plaatse een strandhuisje als teeltondersteunende voorziening mag worden geplaatst.

Reactie zienswijze

Het hebben van bouwblokken en het mogen plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen is voorbehouden aan bedrijven in het gebied. Nu de gronden niet bedrijfsmatig worden gebruikt kan dus niet worden meegewerkt aan het verzoek. Ook binnen de agrarische verbreding kan geen oplossing worden gevonden ten aanzien van bebouwing daar deze ook is voorbehouden aan bedrijven in het gebied. Er kan derhalve geen medewerking worden verleend aan de zienswijze.

2. Cieweg 1

Omschrijving zienswijze

Voor een goede bedrijfsvoering is verzocht het bestaande bouwblok te vergroten. Gelet op de zienswijze van de Gasunie, dat bouwblokken niet gelegen mogen zijn over de gasleiding, dient de vorm van het bouwblok daar rekening mee te houden.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

3. Cieweg 3A

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering is verzocht het bestaande bouwblok te vergroten.

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

4. Cieweg 6 A

Omschrijving zienswijze

Verzocht is om het bestaande bouwblok te verplaatsen gelet op een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in het gebied.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

5. Cieweg 8

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering is verzocht om het bouwblok aan te passen.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.



6. Cieweg 13

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
2. Vraagt om bevestiging dat ook binnen het bouwvlak met de functie aanduiding kas ook gebouwen niet zijnde kassen kunnen worden gerealiseerd.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.
6. Verzocht wordt aan te geven, dat onder verplaatsing van bouwvlakken ook het verplaatsen van bouwvlakken tussen verschillende percelen betreft of delen van een bouwvlak kan worden verplaatst.
7. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
8. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
9. Verzocht wordt bij het te ontwikkelen kasoppervlak een mogelijkheid te hebben voor het bouwen van ondersteunende bebouwing zoals bijvoorbeeld een verspeenruimte, ketelhuis en kantine.
10. Verwezen wordt naar foutieve verwijzingen in de regels.
11. Verzocht wordt de tekst van de regels ten aanzien van waterbassins te verduidelijken

Reactie zienswijze.

Aan de zienswijze wordt geheel tegemoet gekomen.

7. Diverse bewoners (algemeen)

Omschrijving zienswijze

1. Vinden dat de agrarische sector op zijn retour en kunnen geen begrip op brengen voor het standpunt van de provincie ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied.
2. Vinden dat er een grote perceel dan 1000m² bij de tuinderwoningen mogelijk gemaakt moet worden.
3. Willen graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.

Reactie zienswijze

1. De gemeente heeft de verordening van de provincie te respecteren.
2. Er is een ontheffingsmogelijkheid voor de 1000m² opgenomen in het bestemmingsplan indien dit de landschappelijke inpassing ten goede komt.
3. Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

8. Duinweg 11

Omschrijving zienswijze

1. Het gebouw van waarvoor onlangs vergunning is verleend heeft een oppervlakte van 100m². Waarom wordt er in 16.2.1 onder b dan gesproken over gebouwen (meervoud)?
2. Wordt er onder 16.2.2.e onder 2 nu nog eens 60m² bovenop de onlangs verleende omgevingsvergunning verleend?
3. Waarom wordt er 6m² bebouwing toegestaan per kampeermiddel?

Reactie zienswijze

1. Het was niet de bedoeling om meerdere gebouwen mogelijk te maken. En zo stond het ook niet omschreven. Maar om alle verwarring weg te nemen is het artikel onder b geheel verwijderd.
2. De vergunning is nu geplaatst onder 16.2.2 f onder 2 en daar is nu de oppervlakte van 100m² uit de vergunning opgenomen.
3. Ook deze regel wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.

9. Duinweg 16

Omschrijving zienswijze

Verbeelding en regels dienen te worden aangepast aan de feitelijke situatie en de onlangs verleende omgevingsvergunning.

Aanpassing regels:

Artikel 16.1.a moet aangepast worden en voor de kampeerperiode in overeenstemming worden gebracht met de tekst van de pachtovereenkomst met PWN.

terreinen of plaatsen geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van mobiele kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf gedurende het kampeerseizoen. en dat zich kenmerkt door een kleinschalige opzet in een natuurlijke omgeving en een dichtheid van maximaal 40 kampeerplaatsen en 2 groepsvelden voor maximaal 50 personen, alsmede 2 vaste kampeermiddelen. Het kampeerseizoen loopt van 1 april (of vanaf de donderdag voor goede vrijdag tot en met de eerste zondag na 24 oktober;

Artikel 16.2.1.b kan weggelaten worden.

Artikel 16.2.2.e.2 aanpassen aan omgevingsvergunning: *de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning mag bedragen;*

Artikel 16.2.3.b oppervlakte vaste kampeermiddel aanpassen aan omgevingsvergunning: *de oppervlakte per vast kampeermiddel mag ten hoogste 33,5 m² bedragen;*

Reactie zienswijze

Verbeelding en regels zijn in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.



10. Duinweg 20 (+ aanvulling)

Omschrijving zienswijze

1. Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.
2. Wil naast agrarisch in het gebied ook recreatie en zorg.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

Recreatieve doeleinden en solitaire zorginstellingen passen niet in de visie ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied. Mogelijkheden op dit gebied dienen binnen de agrarische verbreding bij de bestemmingen Agrarisch dan wel de Tuinderswoning te worden gezocht. Een verzoek kan worden ingediend bij het Omgevingsloket van de gemeente.

11. Gasunie (algemeen)

Omschrijving zienswijze

Heeft verzocht om daar waar bouwblokken over gasleidingen staan ingetekend, deze te verwijderen.

Ten aanzien van de regels hebben zij verzocht enkele aanpassingen te doen in de artikelen 27 en 30 t/m 35.

Reactie zienswijze

Aan deze zienswijze is geheel tegemoet gekomen.

12. Hondsbosseweg 3

Omschrijving zienswijze

1. Vraagt aandacht voor verpaupering in het gebied.
2. Wil woningbouw en/of bedrijven aan de randen van het tuindergebied.
3. Wil recreatieve bestemmingen in het gebied.

Reactie

1. Ook bij de gemeente is aandacht voor de verpaupering in het gebied. Mede om die reden is binnen de bestemming Tuinderswoning met een ontheffingsmogelijkheid enkele verbreding toegestaan. Om gebruik te kunnen maken van de ontheffingsmogelijkheid geldt het zgn. voor wat hoort wat principe waarbij o.a. in ruil voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gebruik kan worden gemaakt van ontheffingsmogelijkheden. Voorts is het tevens een taak van de huidige gebruikers en grondeigenaren om de eigen percelen bij te houden en op die wijze bij te dragen aan een prettige leefomgeving.

2. Woningbouw en bedrijvenbestemmingen zijn in strijd met de provinciale verordening en past niet in het beleid van de gemeente. De gemeente Heemskerk voert geen actief grondbeleid meer en is inmiddels een zgn. beheergemeente geworden. Nieuwbouw zal met name plaats vinden in de vorm van herstructurering dan wel verdichting in de bestaande woongebieden. Mocht voornoemde ontoereikend zijn de woning voorraad voldoende op peil te houden dan zal er binnen de woonregio gezocht moeten worden naar passende oplossingen. Een uitleg locatie in het tuinbouwconcentratiegebied is, mede gelet op de provinciale verordening, uitgesloten. Ook de

hoeveelheid bedrijven op de huidige bedrijventerreinen is voldoende, zo niet reeds aan de ruime kant. Er is dan ook binnen de gemeentegrenzen geen behoefte aan uitbreiding van bedrijvenfuncties.

3. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf zijn als nevenactiviteiten diverse recreatieve mogelijkheden in het bestemmingsplan geboden.

Na bedrijfsbeëindiging zal in een separate procedure en met inachtneming van de provinciale verordening de agrarisch bestemming mogelijkerwijs kunnen worden omgezet in een recreatieve bestemming.

Zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp op perceelsniveau aan te passen.

13. Hondsbosseweg 5

Omschrijving zienswijze

1. Vraagt aandacht voor verpaupering in het gebied.
2. Wil woningbouw en/of bedrijven aan de randen van het tuindergebied.
3. Wil recreatieve bestemmingen in het gebied.

Reactie

1. Ook bij de gemeente is aandacht voor de verpaupering in het gebied. Mede om die reden is binnen de bestemming Tuinderswoning met een ontheffingsmogelijkheid enkele verbreding toegestaan. Om gebruik te kunnen maken van de ontheffingsmogelijkheid geldt het zgn. voor wat hoort wat principe waarbij o.a. in ruil voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gebruik kan worden gemaakt van ontheffingsmogelijkheden. Voorts is het tevens een taak van de huidige gebruikers en grondeigenaren om de eigen percelen bij te houden en op die wijze bij te dragen aan een prettige leefomgeving.

2. Woningbouw en bedrijvenbestemmingen zijn in strijd met de provinciale verordening en past niet in het beleid van de gemeente. De gemeente Heemskerk voert geen actief grondbeleid meer en is inmiddels een zgn. beheergemeente geworden. Nieuwbouw zal met name plaats vinden in de vorm van herstructurering dan wel verdichting in de bestaande woongebieden. Mocht voornoemde ontoereikend zijn de woning voorraad voldoende op peil te houden dan zal er binnen de woonregio gezocht moeten worden naar passende oplossingen. Een uitleg locatie in het tuinbouwconcentratiegebied is, mede gelet op de provinciale verordening, uitgesloten. Ook de hoeveelheid bedrijven op de huidige bedrijventerreinen is voldoende, zo niet reeds aan de ruime kant. Er is dan ook binnen de gemeentegrenzen geen behoefte aan uitbreiding van bedrijvenfuncties.

3. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf zijn als nevenactiviteiten diverse recreatieve mogelijkheden in het bestemmingsplan geboden.

Na bedrijfsbeëindiging zal in een separate procedure en met inachtneming van de provinciale verordening de agrarisch bestemming mogelijkerwijs kunnen worden omgezet in een recreatieve bestemming.

Zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp op perceelsniveau aan te passen.

14. Kerkweg 146

Omschrijving zienswijze

Vreest villarisering aan de noordzijde van de Oosterweg nu het maximum van 600m³ wordt losgelaten en dat dit niet past in de landschappelijke waarden voor dit gebied



Reactie zienswijze

Op deze woningen is de reguliere woonbestemming van toepassing zoals die ook elders geldt in de gemeente. Alleen in het tuindersgebied wordt de bijzondere vorm van de tuinderswoning toegepast. Uiteraard zal bij elke bouwaanvraag telkens worden nagegaan of e.e.a. voldoet aan de redelijke eisen van welstand en/ of aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

15. Kleine Houtweg 16 (+ aanvulling)

Omschrijving zienswijze

1. Wil graag een bedrijfswoning omzetten in een tuinderwoning
2. Verzoekt om een binnenplanse ontheffing op te nemen

Reactie zienswijze

1. Een verzoek omzetting kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
2. Een binnenplanse ontheffing is niet mogelijk gebleken daar de agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in een nieuwe bestemming en dit kan nu eenmaal allen bij een buitenplanse procedure. Wij hebben de mogelijkheden onderzocht om e.e.a. zo gemakkelijk mogelijk te maken maar dat is de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid gebleken. De legesverordening wordt in elk geval aangepast opdat de procedurekosten zo laag mogelijk worden gehouden.

Aanvullende zienswijze

1. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
2. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.
3. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
4. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
5. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.

Reactie aanvullende zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uitzondering van punt 3 omdat er een belangenafweging dient te worden gemaakt ten aanzien van de evenredigheid.

16. Kleine Houtweg 26

Omschrijving zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok voor zover dat in hun eigendom ligt en over het toegangspad is gelegen te verwijderen.

Reactie zienswijze

Aan deze zienswijze is in het geheel tegemoet gekomen.

17. Kleine Houtweg 40-42

Omschrijving zienswijze

Beide woningen staan op de verbeelding ingetekend als agrarische bedrijfswoning. Wil graag op beide percelen een tuinderswoning hebben

Reactie zienswijze

Ter plaatse is gehoor gegeven aan de uitspraak van de Raad van State. Pas als er formeel is ingestemd door de raad met de tuinderswoning en de daarbij behorende ontheffingsmogelijkheden en inpassingsvereisten, kan het college tot ontheffing overgaan. Gelet op de volgtijdelijkheid van zaken is dit verzoek dus prematuur. Als het bestemmingsplan is vastgesteld dan kan er een verzoek worden ingediend en kunnen wij met elkaar om tafel om te kijken of de ontheffing verleend kan worden en onder welke voorwaarden.

18. Kleine Houtweg 45

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering is verzocht om bij de bedrijfspercelen verderop een bouwblok in te tekeningen zonder bedrijfswoning.

Reactie zienswijze

De verbeelding is conform zienswijze aangepast. Een planschadeovereenkomst is getekend.

19. Kleine Houtweg 58

Omschrijving zienswijze

Verzoekt of hij een kantoor aan huis mag beginnen.

Reactie zienswijze

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor het starten van een beroep/bedrijf.

20. Kleine Houtweg 80

Omschrijving zienswijze

Wil een groot tuincentrum plaatsen en acht (indirect) de provinciale verordening ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied en het onderliggende provinciale beleid ten aanzien van de agribusiness in Heemskerk niet relevant. Stelt dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en voert hier onder andere voor aan dat de gronden lang te koop hebben gestaan maar dat er geen tuinders waren die het wilden kopen.

Reactie zienswijze

De provincie voert een zeer helder ruimtelijk beleid ten aanzien van de agribusiness in Noord Holland en heeft in de verordening e.e.a. dusdanig geformaliseerd dat voor Heemskerk heeft betekend dat de gronden het stempel tuinbouwconcentratiegebied hebben gekregen. De verordening is geschreven voor gemeentes en is regelgeving waaraan de gemeenteraad in diens bestemmingsplannen uitvoering dient te geven. De verordening is op 28 september 2015 vastgesteld. Er is dan ook geen enkele aanleiding voor de gemeente om op dit punt tegen de verordening in te gaan. Er is hiervoor overigens ook geen aanleiding en ook geen mogelijkheid. Afwijking kan weliswaar wel maar dit is enkel bedoeld voor normale organische wijzigingen en niet voor grootschalige nieuwe projecten. Overigens is de zienswijze niet concreet genoeg om überhaupt meegenomen te worden en bovendien niet onderbouwd met de benodigde onderzoeken. Het onderhavige bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, is hiervoor ook niet geschikt. Voor zover de indiener een tuincentrum beoogd die groter is dan 1500m² dan moet eerst nog toestemming worden gekregen van de provincie, nog ongeacht de locatie. Dat de gronden niet zijn verkocht is natuurlijk mede afhankelijk voor de prijs waarvoor het te koop heeft gestaan.



Zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

21. Krochtweg 2

Omschrijving zienswijze

Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

22. Kruiwilg 8

Omschrijving zienswijze

1. Merkt op dat de bouwmogelijkheden in de bestemming groen worden verruimd.
2. Merkt op dat de gebruiksmogelijkheden in de bestemming groen worden verruimd.
3. Wil aanlegvoorschriften voor wat betreft de langschappelijke waarden door toevoeging van een dubbelbestemming.
4. Merkt op dat de bouwmogelijkheden voor de bestemming Maatschappelijk wijzigen ten opzichte van het vigerende plan.

Reactie zienswijze

1. Gelet op de uniformering van de bestemmingsplannen geldt binnen de gemeente overal een bestemming groen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van de uniformere regels af te wijken. De waarden worden voldoende geborgd in het groenstructuurplan en het groenbeleidsplan van de gemeente. Bij een eventuele aanvraag op grond van deze regels zal van geval tot geval een belangen afweging worden gemaakt waarbij op enig moment ook inspraak is voor belanghebbenden (zie ook aanlegverbod)
2. Gelet op de uniformering van de bestemmingsplannen geldt binnen de gemeente overal een bestemming groen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van de uniformere regels af te wijken. De waarden worden voldoende geborgd in het groenstructuurplan en het groenbeleidsplan van de gemeente. Bij een eventuele aanvraag op grond van deze regels zal van geval tot geval een belangen afweging worden gemaakt waarbij op enig moment ook inspraak is voor belanghebbenden (zie ook aanlegverbod)
3. Aanlegverbod is ter plaatse ten onrechte uit de regels gehaald, wordt weer teruggeplaatst.
4. De hoogtes zijn aangepast conform zienswijze en conform vigerende plan.

23. LTO (algemeen)

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.

6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.
12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m2. Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uit zondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangen afweging moet kunnen worden gemaakt.

Een paardenhouderij isn de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

24. Luttik Cie 1

Omschrijving zienswijze

Wil graag bedrijfswoning omzetten in een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan, nadat deze onherroepelijk is geworden, een verzoek tot omzetting worden ingediend.

25. Luttik Cie 14

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.



6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.
12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m². Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uit zondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangen afweging moet kunnen worden gemaakt.

Een paardenhouderij isn de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

26. Luttik Cie 25

Omschrijving zienswijze

Had een burgerwoonhuis en wil een burgerwoonhuis houden.

Reactie zienswijze

Indiener heeft een tuinderswoning gekregen. Dit is een burgerwoonhuis met de mogelijkheid tot agrarische verbreding als dit gewenst is. Als de indiener hiervan geen gebruik wenst te maken, dan hoeft hij niets te doen. Zijn woning blijft he dan ook een burger woonhuis.

27. Luttik Cie 30

Omschrijving zienswijze

Verzoekt om zijn woning niet om te zetten naar een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Alle burgerwoonhuizen in het tuinbouwconcentratiegebied zijn aangemerkt als tuinderswoning. Wij hebben dit gedaan om te benadrukken dat deze burgerwoonhuizen (dit waren in het vorige plan en zijn dus in het voorliggende plan **geen** agrarische woningen) in een bijzonder gebied gelegen zijn. Daarom is ervoor gekozen om voor die woningen een aparte bestemming te omschrijven waarbij de regels voor burgerwoonhuizen is gecombineerd met de agrarische verbreding. Als indiener geen gebruik wil maken van de verbreding dan staat dat hem/haar vrij en hoeft hij /zij niets te doen. Mocht

op een dag de indiener toch graag gebruik maken van de agrarische verbreding dan kan dit zonder heel ingewikkelde procedures.

De tuinderswoning dient niet te worden verward met een plattelandswoning. De tuinderswoning heeft voor wat betreft de hinderwetgeving dezelfde bescherming als elk ander burgerwoonhuis.

De rechtspositie van indieners wijzigt niet.

Ook van waardevermindering zal geen sprake zijn, wellicht zelfs van enige waarde stijging omdat aan de burgerwoonfunctie de agrarische verbreding wordt toegevoegd.

28. Luttik Cie 35

Omschrijving zienswijze

Deze maatschappelijke instelling heeft grond aangekocht in het verlengde van haar huidige perceel. Op dit deel dient dan ook de bestemming Maatschappelijk te worden gelegd. Ook dient het bouwblok te worden vergroot tot aan de perceelgrens.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

29. Luttik Cie 53

Omschrijving zienswijze

Agrarische gronden zijn hobbymatig in gebruik. Verzocht wordt om op de gronden een bouwblokje in te tekenen dan wel om toe te staan dat er ter plaatse een strandhuisje als teeltondersteunende voorziening mag worden geplaatst.

Reactie zienswijze

Het hebben van bouwblokken en het mogen plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen is voorbehouden aan bedrijven in het gebied. Nu de gronden niet bedrijfsmatig worden gebruikt kan dus niet worden meegewerkt aan het verzoek. Ook binnen de agrarische verbreding kan geen oplossing worden gevonden ten aanzien van bebouwing daar deze ook is voorbehouden aan bedrijven in het gebied. Er kan derhalve geen medewerking worden verleend aan de zienswijze

30. Noorddorperweg 33

Omschrijving zienswijze

Wil naast agrarisch in het gebied ook recreatie.

Reactie zienswijze

Recreatieve doeleinden passen niet in de visie ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied. Mogelijkheden op dit gebied dienen binnen de agrarische verbreding bij de bestemmingen Agrarisch dan wel de Tuinderswoning te worden gezocht.

31. Oosterweg algemeen

Omschrijving zienswijze

1. Verzoekt de contouren te wijzigen van het tuinbouwconcentratiegebied.
2. Willen dat de Oosterweg een beschermde status krijgt voor wat betreft beeldkwaliteit.

Reactie zienswijze



1. De contouren worden vastgesteld door de provincie hierop heeft de gemeente geen directe zeggenschap. Uiteraard blijven wij met de provincie in gesprek ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied.
2. De Oosterweg heeft op grond van het vigerende plan geen beschermde status en ook een eerder verzoek tot aanmerking van beschermd stads- en dorpsgezicht is afgewezen. Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborging voor de landschappelijke uitstraling in het gebied dat als agrarisch en natuur is bestemd.

32. Oosterweg 2 B

Omschrijving zienswijze

1. Verzoekt om een manege mogelijk te maken aan de Oosterweg 2B. het betreft de verplaatsing van een bestaande manege die buiten het plangebied zit.

Reactie zienswijze

Het is aanvrager bekend dat een dergelijke grote ontwikkeling niet mee kan worden genomen bij de herziening van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, is hiervoor ook niet gezicht. Bovendien is het verplaatsen van de manege niet in lijn met de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten van de gemeenteraad waarbij is bepaald dat er ten aanzien van paarden geen nieuwe regels zouden worden geschreven omdat de huidige regels afdoende zijn. Om die reden dient een ontwikkeling als deze dan ook zijn eigen procedure te volgen met de daarbij behorende onderzoeksverplichtingen en inspraak. Zienswijze heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33. Oosterweg 2 C

Omschrijving zienswijze

Een deel van de gronden die zijn bestemd voor Natuur zijn niet als zodanig op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen conform de feitelijke situatie.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

34. Oosterweg 4 A en 8

Omschrijving zienswijze

1. Waarde geomorfologie rust ten onrecht op deze percelen.
2. Verzoek bestemmingsvlak door te trekken tot aan de weg.
3. Wil bedrijfsperceel en bouwvlak vergroot hebben.
4. Wil huidige bebouwing binnen het bouwvlak.

Reactie zienswijze

Aan de punten 1, 2 en 4 wordt geheel tegemoet gekomen. Aan punt 3 kan niet tegemoet worden gekomen nu de raad eerder reeds het standpunt heeft in genomen om geen extra paardenactiviteiten in het gebied middels dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Ook is een verdere verdichting aan de Oosterweg in beginsel vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. De aanvraag is niet in lijn met de nota van uitgangspunten en onvoldoende concreet en onderbouwd om nu mee te nemen met het bestemmingsplan.

35. Oosterweg 4 E

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering dient het bouwblok te worden aangepast.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

36. Oosterweg 18 + aanvulling

Omschrijving zienswijze

Bestaande bebouwing staat niet/onjuist ingetekend op de verbeelding ook komen de bestemmingsvlakken en functieaanduidingen niet overeen met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat deze overeenkomt met de feitelijke situatie ter plaatse.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

Aanvullende zienswijze

1. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.

Reactie aanvullende zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

37. Oudendijk 3 A

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering is verzocht om het bouwblok te vergroten, wil tevens op de verbeelding de functie aanduiding loon- en grondverzetsbedrijf

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

38. Oudendijk 5

Omschrijving zienswijze

1. Vraagt zich af of de tuinderswoning tot waardevermindering leidt.
2. Vraagt zich af waarom de tuinderwoningen direct op de percelen zijn gelegd terwijl hier eerder geen sprake van zou zijn.
3. Kunnen er ook percelen ten behoeve van tuinderswoningen groter dan 1000m² worden toegewezen.

Reactie zienswijze

1. Het woonhuis van indiener was en is een burgerwoonhuis, doch deze is niet langer bestemd als Wonen-1 maar als Tuinderswoning. De Tuinderswoning is een burgerwoonhuisbestemming die is toegekend aan alle burgerwoonhuizen in het tuinbouwconcentratiegebied. De Tuinderswoning is dezelfde als de (oude) Wonen-1 bestemming maar omdat deze burgerwoonhuizen in een bijzonder gebied staan en



bijzondere kenmerken hebben (bijv. meerdere grote bijgebouwen of relatief grote percelen), is aan deze woonhuizen enkele extra gebruiksmogelijkheden geboden. Van waardevermindering zal derhalve geen sprake zijn, wellicht dat dit zelfs de waarde van de burgerwoonhuizen in het gebied zelfs licht doet toenemen.

2. De reden waarom de tuinderswoning actief is neergelegd op de percelen die voorheen voor wonen waren bestemd is gelegen in het feit dat we alleen op die manier middels een binnenplanse ontheffing de agrarische verbreding mogelijk konden maken. Van de verbreding hoeft geen gebruik gemaakt te worden, maar als men dat wenst dan kan dit wel.
3. Er zit een afwijkingsmogelijkheid in het plan om percelen groter dan 1000m² mogelijk te maken als dat de landschappelijke inpassing ten goede komt.

39. Oudendijk 19

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.
6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.
12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m². Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uitzondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangen afweging moet kunnen worden gemaakt.

Een paardenhouderij in de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

40. Oudendijk 26 A

Omschrijving zienswijze

Deze agrariër heeft al langere tijd zijn gronden te koop staan. Vraagt om extra mogelijkheden opdat e.e.a. makkelijker verkocht kan worden.

Reactie zienswijze

Zolang het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft biedt het bestemmingsplan agrarische verbreding als extra mogelijkheden.

Na bedrijfsbeëindiging kan een bedrijfswoning, mocht die op het perceel aanwezig zijn, worden omgezet in een Tuinderswoning alwaar ook diverse vormen van agrarische verbreding is toegestaan.

Uitgangspunt blijft wel dat de gronden grotendeels agrarisch dienen te blijven na omzetting dan wel dienen te worden blijven gebruikt als agrarisch zonder omzetting.

41. Oudendijk 29 (+ aanvulling)

Zienswijze

Bestaande bebouwing past niet geheel in het bouwvlak. Verzocht wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat deze overeenkomt met de werkelijkheid.

Reactie

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

Aanvullende zienswijze

1. Wil graag recreatieve mogelijkheden op zijn agrarische perceel opgenomen hebben.
2. Wil graag bedrijfswoning omzetten in een tuinderswoning.

Reactie

1. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf zijn als nevenactiviteiten diverse recreatieve mogelijkheden in het bestemmingsplan geboden.

Na bedrijfsbeëindiging zal in een separate procedure en met inachtneming van de provinciale verordening de agrarisch bestemming mogelijkwijs kunnen worden omgezet in een recreatieve bestemming.

2. Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan, nadat deze onherroepelijk is geworden, een verzoek tot omzetting worden ingediend.

Zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp op perceelsniveau aan te passen.



42. Preferent Ontwikkeling (algemeen)

Omschrijving zienswijze

1. Wil graag woningbouwlocaties in het tuinbouwconcentratiegebied op de door hun aangekochte/ aan te kopen gronden. Zij stellen dat de provincie ruimte biedt om woningbouw in het tuinbouwconcentratie gebied mogelijk te maken.
2. PlanMER is onvoldoende onderbouwd.
3. Stelt dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Reactie zienswijze

Genoemde ontwikkeling past niet in het tuinbouwconcentratie gebied, is niet in lijn met de nota van uitgangspunten van de raad, niet voldoende concreet, niet voorzien van de benodigde onderzoeken en in strijd met de onlangs vastgestelde verordening van de provincie. In tegenstelling tot wat wordt beweerd biedt de verordening noch de provincie enige ruimte tot woningbouw in het tuinbouwconcentratiegebied.

Sedert de wijziging van artikel 9 (bestaand bebouwd gebied) in februari 2014 zijn bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen GEEN bestaand bebouwd gebied meer.

Onder de PRVS uit 2010 waren kassen weliswaar als BBG aangeduid, maar deze kassen konden slechts worden bestemd en gebruikt als kassen. Kortom, andere functies zoals wonen (ook al was het dus wel BBG geduid) waren toen ook al niet mogelijk. Er is dus steeds consistent beleid op dit punt geweest. Van een wezenlijke beleidswijziging is geen sprake.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heemskerk' vertaalt de aanduiding (glas)tuinbouwconcentratiegebied op een juiste wijze in het plan. Woningbouw zoals indiener voor ogen staat in dit gebied is in strijd met het provinciale beleid omtrent het landelijk gebied en het (glas)tuinbouwconcentratiegebied. Waar is dat de verordening afwijkingsregels kent, maar dat is bedoeld voor normale organische ontwikkeling, niet om (grootschalige) nieuwe uitleg te faciliteren.

De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, aan te passen daarvoor is dit bestemmingsplan ook niet geschikt.

Op het advies van de commissie mer is een reactie geschreven ten aanzien van de planMER.

De provincie voert een zeer helder ruimtelijk beleid ten aanzien van de agribusiness in Noord Holland en heeft in de verordening e.e.a. dusdanig geformaliseerd dat voor Heemskerk heeft betekend dat de gronden het stempel tuinbouwconcentratiegebied hebben gekregen. De verordening is geschreven voor gemeentes en is regelgeving waaraan de gemeenteraad in diens bestemmingsplannen uitvoering dient te geven. De verordening is op 28 september 2015 vastgesteld. Er is dan ook geen enkele aanleiding voor de gemeente om op dit punt tegen de verordening in te gaan. Er is hiervoor overigens ook geen aanleiding en ook geen mogelijkheid. Afwijking kan weliswaar wel maar dit is enkel bedoeld voor normale organische wijzigingen en niet voor grootschalige nieuwe projecten.

Zienswijze vormt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

43. Rijksstraatweg 122

Omschrijving zienswijze

Is in de veronderstelling dat hij geen burgerwoonhuis meer heeft nu deze niet langer als Wonen-1 is bestemd maar als Tuinderswoning en vreesst waardevermindering.

Reactie zienswijze

Het woonhuis van indiener was en is een burgerwoonhuis, doch deze is niet langer bestemd als Wonen-1 maar als Tuinderswoning. De Tuinderswoning is een burgerwoonhuisbestemming die is toegekend aan alle burgerwoonhuizen in het tuinbouwconcentratiegebied. De Tuinderswoning is dezelfde als de (oude) Wonen-1 bestemming maar omdat deze burgerwoonhuizen in een bijzonder gebied staan en bijzondere kenmerken hebben (bijv. meerdere grote bijgebouwen of relatief grote percelen), is aan deze woonhuizen enkele extra gebruiksmogelijkheden geboden. Van waardevermindering zal derhalve geen sprake zijn, wellicht dat dit zelfs de waarde van de burgerwoonhuizen in het gebied zelfs licht doet toenemen.

Zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp op perceelsniveau aan te passen.

44. Rijksstraatweg 122 A

Omschrijving zienswijze

Aanpassen verbeelding opdat het hoofdgebouw in het bouwvlak past.

Reactie zienswijze

Verbeelding is aangepast conform zienswijze. Planschadeovereenkomst is getekend.

45. Rijksstraatweg 132

Omschrijving zienswijze

Het bouwblok ligt niet om het hoofdgebouw heen. Verzocht wordt om de verbeelding in lijn te brengen met de feitelijke situatie.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

46. Rijkstraatweg 159 B

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.



6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.
12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m². Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uit zondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangen afweging moet kunnen worden gemaakt.

Een paardenhouderij is in de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

47. Rijkstraatweg 203 A (+ aanvulling)

Omschrijving zienswijze

Bestaande hoofdgebouw past niet in het bouwvlak. Verzocht wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat deze overeenkomt met de feitelijke situatie.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

Aanvullende zienswijze

Bestaande bedrijfsbebouwing past niet in het bouwvlak en zit bovendien niet goed in de functieaanduiding. Verzocht wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat deze overeenkomt met de feitelijke situatie.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

48. Rijksstraatweg 203 B

Omschrijving zienswijze

3. Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.

4. Wil naast agrarisch in het gebied ook recreatie.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

Recreatieve doeleinden passen niet in de visie ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied. Mogelijkheden op dit gebied dienen binnen de agrarische verbreding bij de bestemmingen Agrarisch dan wel de Tuinderwoning te worden gezocht.

49. Rijkstraatweg 207

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.
6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.
12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m². Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uitzondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangen afweging moet kunnen worden gemaakt.



Een paardenhouderij is in de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

50. Rijkstraatweg 217

Omschrijving zienswijze

Door indiener is verzocht om de verbeelding aan te passen.

Reactie zienswijze

De verbeelding is in lijn gebracht met de kadastrale situatie.

51. Strengweg 9 C

Omschrijving zienswijze

Gelet op de bedrijfsvoering is verzocht om het bestaande bouwblok aan te passen.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

52. Strengweg 58

Omschrijving zienswijze

Verzoekt om zijn woning niet om te zetten naar een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Alle burgerwoonhuizen in het tuinbouwconcentratiegebied zijn aangemerkt als tuinderswoning. Wij hebben dit gedaan om te benadrukken dat deze burgerwoonhuizen (dit waren in het vorige plan en zijn dus in het voorliggende plan **geen** agrarische woningen) in een bijzonder gebied gelegen zijn. Daarom is ervoor gekozen om voor die woningen een aparte bestemming te omschrijven waarbij de regels voor burgerwoonhuizen is gecombineerd met de agrarische verbreding. Als indiener geen gebruik wil maken van de verbreding dan staat dat hem/haar vrij en hoeft hij /zij niets te doen. Mocht op een dag de indiener toch graag gebruik maken van de agrarische verbreding dan kan dit zonder heel ingewikkelde procedures.

53. Voorweg 21

Omschrijving zienswijze

Wil graag bedrijfswoning omzetten in een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan, nadat deze onherroepelijk is geworden, een verzoek tot omzetting worden ingediend.

54. Voorweg 26

Omschrijving zienswijze

Verzoekt om zijn woning niet om te zetten naar een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Alle burgerwoonhuizen in het tuinbouwconcentratiegebied zijn aangemerkt als tuinderswoning. Wij hebben dit gedaan om te benadrukken dat deze burgerwoonhuizen (dit waren in het vorige plan en zijn dus in het voorliggende plan **geen** agrarische woningen) in een bijzonder gebied gelegen zijn. Daarom is ervoor gekozen om voor die woningen een aparte bestemming te omschrijven waarbij de regels voor burgerwoonhuizen is gecombineerd met de agrarische verbreding. Als indiener geen gebruik wil maken van de verbreding dan staat dat hem/haar vrij en hoeft hij /zij niets te doen. Mocht op een dag de indiener toch graag gebruik maken van de agrarische verbreding dan kan dit zonder heel ingewikkelde procedures.

55. Voorweg 27

Omschrijving zienswijze

Onder verwijdering van het oude bouwblok is verzocht een nieuw bouwblok in te tekenen mede gelet op een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in het gebied.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

56. Voorweg 36

Omschrijving zienswijze

Onder doorhaling van de verleende omgevingsvergunning voor een bouwblok voor de bouw van een woning is verzocht om het bouwblok te verplaatsen, mede gelet op een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Reactie zienswijze

Verbeelding is in overleg conform zienswijze aangepast. Planschadeovereenkomst is getekend.

57. Voorweg 37

Omschrijving zienswijze

1. Verzocht wordt de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen aan te passen zodat teelt op twee verdiepingen mogelijk zal zijn en deze hoogte niet te beperken tot een bepaald percentage van het agrarische perceel.
2. Verzocht wordt teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken buiten het bouwblok.
3. Verzocht wordt in de regels mogelijk te maken dat er warmtebuffers met een maximale hoogte van 15m gerealiseerd kunnen worden.
4. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te verhogen tot 12 meter maximaal middels ontheffing en het percentage van 20% te verwijderen.
5. Aangegeven wordt dat artikel 4.4.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend is.
6. Verzocht wordt om het aantal kampeerplaatsen bij de agrarische verbreding te verminderen.
7. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen in 4.5.3 onder g.
8. Verzocht wordt om het woord 'aansluitend' oe te voegen aan artikel 4.5.5 onder b.
9. De oppervlakte van omzetting van de bestemming Agrarisch – tuindersgebied naar de bestemming Tuinderswoningen ontbreekt.
10. Verzocht wordt om een paardenhouderij de bestemming Agrarisch te geven.
11. De paardenbak is gekoppeld aan een oppervlakte dat niet is gekoppeld aan een maximale oppervlakte van de tuinderswoning.



12. Verzocht wordt om het woordje onevenredig te verwijderen uit artikel 20.5.1 onder 15
13. De bestemming Waarde – archeologie 3 is ten onrecht toegekend aan een groot deel van de agrarische gronden op de verbeelding.
14. Verzocht wordt mogelijk te maken als nutsvoorziening van openbaar nut ook een warmtenet en/of een drain/voedingswaternet aan te merken.
15. Waarde geomorfologie staat ten onrechte op de verbeelding op enkele percelen.
16. Geen tuinderswoningen met een grote oppervlakte dan 1000m². Deze willen zij van de verbeelding af.

Reactie zienswijze

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met uitzondering van de punten onder 6, 7, 10 en 16.

De kampeerplaatsen zijn bestaande rechten.

Onevenredig kan niet uit de regels worden verwijderd omdat er van geval tot geval een deugdelijke belangenafweging moet kunnen worden gemaakt.

Een paardenhouderij is de vorm zoals die voorkomt in het bestemmingsplan valt volgens de Standaarden (SVBP 2012) onder de bestemming Bedrijven. Wij kunnen de paardenhouderijen niet langer meer scharen onder de bestemming Agrarisch.

58. Voorweg 47

Omschrijving zienswijze

1. Wil graag bestaande (niet vergunde) caravanstalling bij zijn tuinderswoning bij vaststelling geformaliseerd zien.
2. Vraagt of de tuinderswoning feitelijk een plattelandswoning is.

Reactie zienswijze

1. Pas als er formeel is ingestemd door de raad met de tuinderswoning en de daarbij behorende ontheffingsmogelijkheden en inpassingsvereisten, kan het college tot ontheffing overgaan. Gelet op de volgtijdelijkheid van zaken is dit verzoek dus prematuur. Als het bestemmingsplan is vastgesteld dan kan er een verzoek worden ingediend en kunnen wij met elkaar om tafel om te kijken of de ontheffing verleend kan worden.
2. De Tuinderswoning is geen plattelandswoning maar een (burger)woonvorm die gelet op de bijzondere ligging, nml. in het tuinbouwconcentratiegebied demogelijkheden van agrarische verbreding wordt geboden. Er zijn geen andere hinderwetregels van toepassing dan op een gewone burgerwoning.

59. Wijk aan Duinpad 6 + aanvulling

Omschrijving zienswijze

Wil graag bedrijfswoning omzetten in een tuinderswoning.

Reactie zienswijze

Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan, nadat deze onherroepelijk is geworden, een verzoek tot omzetting worden ingediend.

Aanvullende zienswijze

Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

60. Wijk aan Duinpad 14

Omschrijving zienswijze

Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

61. Wijk aan Duinpad 16

Omschrijving zienswijze

1. Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.
2. Wil naast agrarisch in het gebied ook recreatie.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

Recreatieve doeleinden passen niet in de visie ten aanzien van het tuinbouwconcentratiegebied. Mogelijkheden op dit gebied dienen binnen de agrarische verbreding bij de bestemmingen Agrarisch dan wel de Tuinderwoning te worden gezocht.

62. Zuiderwentweg 5 en 7

Omschrijving zienswijze

Wil graag de volgende zaken geregeld zien in het bestemmingsplan

1. Recreatieve voorzieningen als ook atelier.
2. Verblijfsrecreatie
3. Opslag zowel van goederen als caravans en auto's.
4. Kleinschalig kamperen
5. Bed en Breakfast.

Reactie zienswijze

Recreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatie, kleinschalig kamperen, caravanstalling en B&B zijn mogelijk binnen zowel de agrarische bestemming als in de bestemming Tuinderswoning, atelier valt onder de regels voor een bedrijf aan huis.

Opslag van goederen is concurrerend de bedrijventerreinen en opslag van auto's kan leiden tot bodervervuiling in het gebied dan wel leiden tot een situatie waarbij aan de opgeslagen auto's gaat worden gesleuteld dan wel dat de auto's ter verkoop worden aangeboden en dit is in dit gebied niet gewenst. Vandaar dat ook dit niet is toegestaan in het gebied.



63. Zuiderwentweg 6

Omschrijving zienswijze

Verzocht wordt om caravanstalling mogelijk te maken in kassen.

Reactie zienswijze

Dat niet voorgesteld wordt om caravanstallingen mogelijk te maken in kassen, is een bewuste keuze. Dit heeft namelijk als reden dat de totale hoeveelheid kassenareaal belastend is in het gebied gelet op regelgeving ten aanzien van het aangrenzende Natura 2000 gebied. De wet maakt geen onderscheid in gebruik van kassen. Als de kassen niet worden gebruikt voor agrarische doeleinden, maar enkel voor het stallen van caravans, tellen de kassen dus mee in het totaal aantal kassen en kunnen actieve tuinders op termijn in hun uitbreiding worden belemmerd. Dit is een van de voornaamste redenen voor het niet mogelijk maken van het stallen van caravans in de bestaande kassen. Agrarische percelen mogen voor 90% worden volgebouwd met kassen. Als de huidige agrarische percelen allen worden volgebouwd en vervolgens worden vol gezet met kassen schieten de regels hun doel voorbij.

64. Zuiderwentweg 29 + aanvulling

Omschrijving zienswijze

Wil graag meer dan 25% van de (oud) bedrijfsgebouwen kunnen aanwenden voor caravanstalling.

Reactie zienswijze

Om te voorkomen dat Heemskerk een caravanstalgemeente wordt daar dit niet de hoofdbestemming is of dient te worden in het gebied, is voorgesteld om een maximum te noemen van 25 % van de bestaande gebouwen met een maximum van 300m².

Aanvullende zienswijze

Verzoekt om ook agrarische verbreding toe te staan na bedrijfsbeëindiging.

Reactie zienswijze

Deze mogelijkheid wordt geboden in het nieuwe bestemmingsplan, te weten in de vorm van de tuinderswoning.

3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De toelichting is op enkele punten wat nader uitgewerkt.

Regels

De regels zijn op verkeerskundige en stedenbouwkundige punten op enkele plaatsen aangepast.

Onduidelijkheden en verkeerde verwijzingen zijn verwijderd dan wel hersteld.

Overbodige regels zijn verwijderd.

Definities zijn op enkele plaatsen toegevoegd en aangepast.

Verbeelding

Woning aan de Noorddorperweg 21 is gelegen in het tuinbouwconcentratiegebied en dient de bestemming Overig- tuinderswoning te krijgen. De Tuinderswoning is een burgerwoonhuis met extra mogelijkheden ten aanzien van agrarische activiteiten. Van de mogelijkheden kan op verzoek gebruik worden gemaakt. Aan de rechtspositie van de eigenaar verandert er niets, er is ook geen sprake van waardevermindering.

Bestemmingsvlak van de recreatiewoningen aan het Wijk aan Duinpad dienen in overeenstemming te worden gebracht met de onlangs verleende omgevingsvergunning.

De aanduiding geomorfologie is verwijderd van percelen waarop deze niet behoort te rusten.

Deel van de archeologiebestemming die rustte binnen de grens Oudendijk, Cieweg, Voorweg, Strengweg, Kleine Houtweg, Rijksstraatweg is verwijderd.

Duindoornweg 11 en 13 op de verbeelding stond geen maximale bouw en goothoogte opgenomen en de regels hieromtrent kwamen niet overeen met de feitelijke situatie, deze fouten zijn aangepast.

Op het perceel Kleine Houtweg 50-54 is het bouwblok van de bedrijvenbestemming aanpassen omdat het deel wat nu nog bebouwd kan worden niet handig is om te bebouwen. Ook is er een klein puntje van de Bedrijvenbestemming omgezet naar de bestemming Overig- Tuinderswoning opdat er bij het woonhuis nog een kleine uitbouw gebouwd kan worden op de begane grond. Een planschadeovereenkomst is getekend.

Op het perceel Kleine Houtweg 20 is de bestaande bedrijfsbebouwing niet gelegen in de bestemming Bedrijven en is er bovendien geen bouwvlak voor de bestaande bedrijfsbebouwing. E.e.a. is aangepast en een planschade overeenkomst is getekend.

Op een klein deel van de camping aan de Hoofdweg rust een stukje archeologie terwijl op de rest van de camping (het overgrote deel dat is gelegen in de gemeente Castricum) deze waarde niet rust. Voor een goede bedrijfsvoering is ervoor gekozen om in dit geval e.e.a. in lijn te brengen met de regels van de gemeente Castricum op dit punt en de archeologie bestemming eraf te halen.

Op het perceel Strengweg 9c dient de specifieke vorm van bedrijf –loon en grondverzetbedrijf te worden gelegd om overeen te komen met de feitelijke situatie en gelijk aan Oudendijk 3A.