

Tuindersgebied Heemskerk in beeld

Omgevingsdienst IJmond



Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Achtergrond	1
3	Probleemstelling	2
4	Doelstelling	3
5	Uitvoering	4
5.1	Desk – research	4
5.2	Inzet drone	4
5.3	Fysieke gevelcontrole	4
5.4	Omgevingsplan	4
5.5	Toezichtcontrole op locatie	4
5.6	Vergunningen en meldingen	5
5.7	Mantelzorg en recreatie	5
5.8	Disclaimers	5
6	Conclusies tuindersgebied	6
6.1	Woningen zonder bedrijfsmatige (tuinders) activiteiten	6
6.2	Woningen buiten bouwvlak	7
6.3	Mantelzorg	8
6.4	Recreatie	8
6.5	Camperstallingen	9
6.6	Paarden en paardenbakken	10
6.6.1	Aantal paarden	10
6.6.2	Paardenbakken	11
6.7	Afwijkingen omgevingsplan	13
7	Bijzonder provinciaal landschap	15

1 Samenvatting

In het kader van het VTH-beleid van de gemeente Heemskerk is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd in het tuindersgebied Heemskerkerduin. Doel hiervan is om vóór 1 januari 2026 een volledig en actueel beeld te krijgen van het gebruik van percelen in relatie tot het geldende omgevingsplan. De inventarisatie vormt de basis voor toekomstige beleids- en handhavingsbesluiten.

De inventarisatie is uitgevoerd door middel van digitale controles, dronebeelden, fysieke gevelcontroles, omgevingsplan analyses en aanvullend toezicht op locatie. Hierbij is onder andere gekeken naar de aanwezigheid van agrarische bedrijven, woningen zonder agrarische functie, mantelzorg- en recreatiewoningen, paardenhouderij en paardenbakken.

Belangrijkste bevindingen:

- De totale werkvoorraad bestond uit 335 adressen.
- Op 213 adressen zijn geen afwijkingen geconstateerd in relatie tot het omgevingsplan. Bij de restende 122 zijn in verschillende mate wel afwijkingen geconstateerd:
 - Op 34 percelen is sprake van een woning zonder agrarische bedrijfsactiviteit, wat strijdig kan zijn met de bestemming 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'agrarisch-tuindersgebied'.
 - Er zijn 36 mogelijke mantelzorgwoningen en 14 recreatiewoningen vastgesteld, waarvan het gebruik niet altijd binnen de regels valt maar ook lastig vast te stellen is.
 - Op acht locaties worden vijf of meer paarden gehouden; vier daarvan zonder de vereiste melding.
 - Op 27 locaties zijn paardenbakken aanwezig; deze vragen verdiepend onderzoek met betrekking tot de planologische voorwaarden.
 - In totaal zijn op 35 adressen afwijkingen van het omgevingsplan vastgesteld.

De resultaten laten zien dat er in meer of mindere mate een afwijking is geconstateerd op ongeveer 30 procent van de totale adressenvoorraad. De bevindingen van deze inventarisatie zouden als startpunt kunnen fungeren ten behoeve van legalisatie, handhaving en toekomstgericht gebruik van het gebied. Draagvlak onder ondernemers en een gezond investeringsklimaat zijn cruciaal voor het realiseren van een toekomstbestendig tuindersgebied.

2 Achtergrond

In het vastgesteld VTH-beleid van de gemeente Heemskerk is opgenomen dat ruimtelijke ordening onder het omgevingsplan voor het tuindersgebied Heemskerkerduin uitdrukkelijk de aandacht moet krijgen. Het is noodzakelijk specifieke aandacht te besteden aan een uitgebreide inventarisatie om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van het gebied. Dit zal als basis gaan gelden voor verdere beleidsmatige en politieke keuzes. Zoals welke aspecten uiteindelijk gelegaliseerd kunnen worden en welke niet.

Het speerpunt van de inventarisatie is of er sprake is van en in welke mate er strijdigheid bestaat met het geldende omgevingsplan, met betrekking tot zowel het gebruik als de bebouwing van het perceel. Dit onderzoek vanuit de Omgevingsdienst IJmond fungeert als een cruciaal instrument om de huidige stand van zaken binnen het specifieke gebied helder in kaart te brengen.

Het tuinbouwgebied in Heemskerk wordt ook wel het agrarische bedrijventerrein genoemd en de provincie Noord-Holland heeft het in de provinciale verordening aangewezen als 'tuinbouwconcentratiegebied' wat een unieke bestemming is in Noord-Holland. Dit is het enige gebied in Noord-Holland dat deze aanwijzing heeft. Het gebied is ook onderdeel van het programma Greenport Noord-Holland dat als doel heeft om de agri-business in de provincie te versterken.

3 Probleemstelling

De kern van de aanpak van het project in het buitengebied van Heemskerk is gericht op het toekomstbestendig maken van het gebied voor tuinders. De essentie achter deze keuze is om ervoor te zorgen dat het gebruik van percelen in overeenstemming is met het geldende omgevingsplan, de provinciale verordening en straks het Omgevingsplan. In gevallen waarin een perceel niet juist wordt gebruikt, wat ook in strijd is met het omgevingsplan en het toekomstige Omgevingsplan, kan het noodzakelijk zijn om hier maatregelen te nemen of keuzes in te maken. Dit hangt af van de te maken politieke keuzes

Deze maatregelen kunnen ingrijpend zijn voor ondernemers, en het is van cruciaal belang om helder te communiceren dat het project direct bijdraagt aan een toekomstbestendig gebied voor de tuinbouw.

Sinds de gemeenteraad in het najaar van 2021 instemde met de start van deze aanpak, is de wereld sterk veranderd. De stijgende energieprijzen en de aanhoudende onzekerheid hieromtrent hebben de tuinbouwsector zwaar getroffen. Deze ontwikkelingen kunnen uiteindelijk van invloed zijn op het behalen van de gestelde doelstellingen. Om het gebied voor de tuinbouw te behouden en te versterken, zijn investeringen nodig van zowel zittende als nieuwe ondernemers in het gebied. Ondernemers die bereid zijn te investeren in duurzame oplossingen om zo hun bedrijf toekomstbestendig te maken, spelen hierbij een cruciale rol.

Het behalen van de doelstelling is afhankelijk van een "gezond" investeringsklimaat in het gebied. De Omgevingsdienst IJmond benadrukt dat het vermijden van het beeld van "handhaven om te handhaven" essentieel is, omdat anders het draagvlak voor de ingrijpende maatregelen zal ontbreken of kan afnemen na de start van het project. Het beantwoorden van vragen over het te behalen doel met het gebied na afronding van de inventarisatie moet integraal deel uitmaken van het gesprek. Zonder een gedegen inventarisatie van het huidige gebruik en de bebouwing is het niet mogelijk om een goed onderbouwde toekomstvisie voor het gebied te ontwikkelen.

Probleemstelling: welke activiteiten vinden plaats op het aangewezen gebied en in hoeverre strookt dat met de huidige afspraken beschreven in onder andere beleidsstukken, provinciale verordening, omgevingsplannen en gelende (milieu)wetgeving en in hoeverre strookt dit met de visie voor een toekomstbesteding tuindersgebied.

Waarbij specifiek de focus is op:

Bouwwerken, bedrijfsactiviteiten, gebruik anders dan agrarisch, paardenbakken, mantelzorg- en recreatiewoningen.

4 Doelstelling

De doelstelling van dit project is om vóór 1 januari 2026 inzicht te verkrijgen in de percelen die momenteel gevestigd zijn in het tuindersgebied van Heemskerk, evenals de aard van het gebruik.

Door middel van fysieke controles en het raadplegen van relevante systemen en open bronnen streven wij ernaar een heldere inventarisatie te presenteren. Deze verzamelde informatie zal als basis dienen voor de ontwikkeling van een mogelijk vervolgplan vanuit handhavingsperspectief.

Om deze doelstelling te bereiken, hebben wij ons gericht op een grondige analyse van de huidige situatie en van de percelen in het tuindersgebied van Heemskerk. Onder 'actuele situatie' verstaan wij:

- Het eventuele type bedrijven dat aanwezig is.
- De aard van de werkzaamheden die al dan niet of wel worden uitgevoerd.
- Eventuele gebruiksbeperkingen die van kracht zijn.
- De naleving van het geldende omgevingsplan.
- Veranderingen of wijzigingen in het gebruik van de locatie.
- Mogelijke aanwezigheid van gevaren.

Op basis van de verzamelde gegevens hebben wij inzicht op welke percelen zich wat bevindt in het tuindersgebied van Heemskerk en of deze locatie daarmee aan de regels voldoen. Bij deze inventarisatie is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de gevolgen voor het omgevingsplan en eventuele andere activiteiten die worden waargenomen. Dit overzicht zal als waardevolle informatie fungeren voor verdere besluitvorming en mogelijk vervolgacties.

5 Uitvoering

In totaal bestond de werkvoorraad in het tuindersgebied uit 335 adressen. Dit hoofdstuk beschrijft de activiteiten die zijn gedaan ten behoeve van de inventarisatie. Ze zijn beschreven in chronologische volgorde.

5.1 Desk – research

Om het type bedrijven en de uitgevoerde werkzaamheden in het gebied te bepalen, is eerst een digitale check uitgevoerd. Hierbij zijn verschillende datasystemen intern geraadpleegd. Dit omvat de bedrijfssystemen van Omgevingsdienst IJmond en open bronnen informatie.

Er is in het bedrijvensysteem van de Omgevingsdienst IJmond een lijst opgevraagd van alle bekende bedrijven in het gebied. Via dat systeem is specifieke informatie over elk bedrijf vastgelegd zoals bedrijfsnaam, adres, aard van bedrijfsvoering, KvK-registratie, branche, SBI-codes, enz.

5.2 Inzet drone

Er is gebruik gemaakt van de drone om het gebied vanuit de lucht in kaart te brengen. Er zijn luchtfoto's gemaakt en deze beelden zijn ge-upload in de Gis-viewer. De beelden zijn gedetailleerd en in hoge resolutie wat heeft bijgedragen aan een goed beeld van de percelen. Zo kon met inzet van de drone de inhoud van kassen weergegeven worden en konden paardenbakken in kaart gebracht worden.

5.3 Fysieke gevelcontrole

De fysieke controles bestonden uit gevelcontroles, waarbij de daadwerkelijke locaties worden bezocht en geïnventariseerd op mogelijke strijdigheid met het omgevingsplan met betrekking tot het gebruik en de bebouwing van het perceel. Hierbij zijn bijzonderheden aangekaart en is de digitale inventarisatie uitgebreid met het beeld dat de toezichthouders hebben geconstateerd in het gebied.

5.4 Omgevingsplan

De inrichting van het tuindersgebied Heemskerkerduin is gebonden aan het omgevingsplan, een juridisch document dat aangeeft hoe de grond binnen de gemeentegrenzen gebruikt mag worden. Het regelt onder andere welke activiteiten en functies op welke locaties zijn toegestaan. Alle adressen zijn naast het omgevingsplan gelegd en de inventarisatie is daarmee aangevuld met welke bestemming geldt op het adres en of de activiteit past in de bestemming. Uit die check kwamen een aantal adressen waarover twijfel bestond of de gemeente deze activiteit wel of niet vond passen op de locatie. Deze locaties zijn gecheckt door gemeente en de vragen zijn beantwoord. Door de omgevingsplan check is de inventarisatie aangevuld met of de adressen voldoen volgens het omgevingsplan en zo niet, waarom de locaties afwijken.

5.5 Toezichtcontrole op locatie

Naar aanleiding van de inventarisatie van het omgevingsplan zijn vragen naar voren gekomen om bepaalde locaties nog een keer te checken door toezichthouders. De toezichthouders hebben de

locaties bezocht en op de terreinen gecheckt welke en of er bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. Hiermee is de inventarisatie aangevuld.

5.6 Vergunningen en meldingen

Voor de locaties waar afwijkingen zijn geconstateerd is gecontroleerd of er een vergunning voor de afwijking aanwezig is of een melding ingediend voor de betreffende locatie.

- Melding meer dan vijf paarden.
- Vergunning aanwezig voor afwijking activiteit op bestemming.
- Paardenbak aanwezig + buiten bouwvlak paardenbak.

5.7 Mantelzorg en recreatie

In het buitengebied is ook geïnventariseerd of er sprake is van mantelzorgwoningen en recreatiewoningen. De locaties waar vermoedelijk mantelzorg of recreatie plaatsvond zijn gecheckt in de systemen van Heemskerk of die daar als zodanig bekend zijn. Voor de recreatie geldt dat aanvullend de Airbnb woningen in het buitengebied zijn gecontroleerd en deze zijn gelinkt aan de adressenlijst van het buitengebied.

5.8 Disclaimers

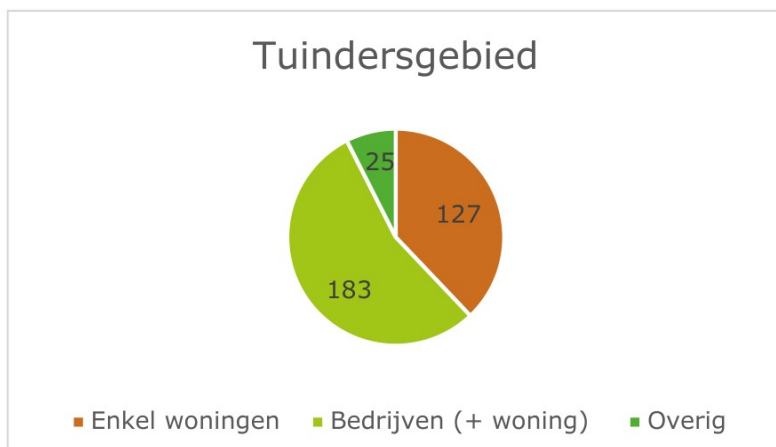
Voor de inventarisatie binnen dit project zijn een aantal disclaimers geformuleerd.

- Gebruik kan anders worden en dus snel veranderen.
- Feitelijk gebruik van woningen, recreatie lastig feitelijk vast te stellen (OD treedt niet binnen).
- Regelgeving van nu (actueel) is gecheckt.
- Rapport en Excel worden aangeleverd met feitelijke bevindingen en conclusies.
- Handhaving locaties van buiten scope, bij acute situaties wel opvolging buiten project.
- Het beantwoorden van de legalisatievraag van illegale zaken is buiten scope.
- De adressenlijst is tot stand gekomen door een postcode check vanuit Open Wave, toezichthouders zijn langsgegaan en hebben ontbrekende nummers handmatig bijgevoegd.

6 Conclusies tuindersgebied

Door de uitgebreide inventarisatie is veel informatie opgehaald over het buitengebied in Heemskerk. Deze informatie heeft geleid tot een aantal conclusies over het gebied.

Hieronder zal per thema een toelichting worden gegeven welke afwijkingen er zijn geconstateerd. In het cirkeldiagram hieronder is inzichtelijk gemaakt hoe het gebied verdeeld is in relatie tot het aantal woningen en bedrijvigheid.



Bovenstaande figuur geeft een globaal totaalbeeld van het tuindersgebied. De categorie overig betreft bijvoorbeeld elektriciteitshuisjes, onbekende/opgeheven adressen of enkel recreatiebestemming.

De 127 woningen bevinden zich binnen verschillende bestemmingen. 91 woningen vallen binnen de bestemming 'tuindersgebied'. 28 woningen vallen binnen de bestemming 'agrarisch tuindersgebied'. Er zijn nog 6 woningen die binnen de bestemming 'agrarisch-tuindersgebied' vallen maar deze staan onder de lichtgroene categorie 'bedrijven + woning' omdat het bedrijf nog wel op de locatie staat geregisterd is maar (recent) is beëindigd óf er zijn tijdens controle geen bedrijfsactiviteiten meer waargenomen.

Zeven (7) woningen vallen binnen 'onbekend', 'wonen-1', 'bedrijf' of 'recreatie'.

6.1 Woningen zonder bedrijfsmatige (tuinders) activiteiten

Op de bestemming, Agrarisch – Tuindersgebied zijn 34 locaties waar op dit moment geen bedrijfsactiviteiten bekend zijn bij Omgevingsdienst IJmond. Op deze locaties zijn-wel bewoonde woningen aanwezig. Op deze bestemmingen is het toegestaan om bedrijfswoningen te realiseren. Voor een bedrijfswoning is momenteel de volgende definitie opgenomen in het omgevingsplan: "een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar is ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf."

Als wij deze definitie in acht nemen, kan geconcludeerd worden dat, wanneer zich een nieuw bedrijf wil vestigen op de locaties waar op dit moment geen activiteiten meer aanwezig zijn, dat de bedrijfswoning niet meer voldoet aan de definitie, ervan uitgaande dat de huidige bewoners hier blijven wonen.

In de Omgevingsvisie van gemeente Heemskerk staat het volgende over het tuindersgebied opgenomen: *"We streven naar een toekomstbestendige en krachtige topsector tuinbouw en willen tuinbouwbedrijven ruimte geven voor clustering en schaalvergroting. Zo kan de sector blijven investeren op het gebied van innovatie, verduurzaming en schone bedrijfsvoering"*. Dit laat het belang van de bedrijfsactiviteiten zien in het tuindersgebied. Om meer agrarische activiteit te kunnen ontplooiën is het relevant voor gemeente Heemskerk om te kijken naar de mogelijkheden voor de bedrijfswoningen die geen bedrijfsactiviteiten meer omvatten.

In de bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' is geen minimale oppervlakte opgenomen die verplicht agrarisch moet worden gebruikt. Het plan geeft juist de grenzen aan van wat er maximaal binnen bestemming gebouwd mag worden en welke activiteiten zijn toegestaan. Zolang de activiteiten binnen de bestemming zijn toegestaan, geldt er geen minimale gebruiksvereiste.

Om gebouwen, bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoningen en bouwwerken groter dan 50 m² te mogen bouwen met een omgevingsvergunning moet er wel een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig zijn. Onder voorwaarden heeft de B&W een wijzigingsbevoegdheid om als de agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd de bestemming naar 'tuinderswoning' te wijzigen of om het agrarisch bouwvlak te verwijderen.

Voor de bestemming tuinderswoning gelden andere regels. Dit is als hoofdfunctie een woning. In het omgevingsplan is opgenomen dat je hier ook een aantal andere activiteiten mag uitvoeren, zoals activiteiten die vallen binnen de VNG bedrijvenlijst. De VNG bedrijvenlijst is een hulpmiddel dat gemeenten gebruiken om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten als kleinschalige activiteiten aan huis mogen worden toegestaan. Daar wordt een onderscheid gemaakt tussen "beroep aan huis" en "bedrijf aan huis". Daarnaast zijn ook regels opgenomen over het hobbymatig houden van dieren en paardenstalling en bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding.

Om deze activiteiten uit te mogen voeren heeft het omgevingsplan een aantal voorwaarden opgenomen om de omgeving te beschermen, zoals 'mag geen onevenredige hinder opleveren voor de woonomgeving' en 'mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de woonwijk'. Ook kan de gemeente bepaalde activiteiten toestaan met een omgevingsvergunning.

6.2 Woningen buiten bouwvlak

In de omgevingsplannen (onderdeel van het huidige 'tijdelijke' omgevingsplan) zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te liggen. Aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. In veel gevallen zijn deze uitbreidingen ook zonder vergunning mogelijk op basis van de huidige regels voor vergunningsvrij bouwen. Uit de inventarisatie is gebleken dat de woningen die buiten het bouwvlak vallen veelal kleine afwijkingen

betreft. Deze zijn naar alle waarschijnlijkheid met vergunning of vergunningsvrij aangebouwd, aldus de afdeling team leefomgeving en veiligheid van de gemeente Heemskerk.

Voor twee locaties geldt dat er vergunningen zijn verleend voor totale nieuwbouwwoningen waarbij is afgeweken van het bestaande bouwvlak. Hier is dan bewust afgeweken van de bouwvlakken zoals die aanwezig zijn. Deze ontheffingen om af te wijken moeten worden meegenomen bij een herziening van een omgevingsplan. Daarnaast moeten deze worden meegenomen in het nieuwe Omgevingsplan waarbij de locatie een nieuw bouwvlak krijgt.

6.3 Mantelzorg

Daarnaast zijn er ook 36 (mogelijke) mantelzorgwoningen geconstateerd. Deze hebben in principe ook geen bouwvlak. Op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen worden deze bouwwerken gezien als ondergeschikt aan het hoofdgebouw en mogen deze bouwwerken buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw liggen. Deze mantelzorg woningen zouden wel moeten voldoen aan mantelzorg zoals omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving ' In de context van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verwijst "mantelzorg" naar intensieve zorg of ondersteuning die iemand verleent aan een hulpbehoevende, voortkomend uit een bestaande sociale relatie, en die verder gaat dan de normale hulp binnen een huishouden. Deze zorg is gericht op de zelfredzaamheid of participatie van de hulpbehoevende en moet met een verklaring van een zorgprofessional worden aangetoond".

Of de mantelzorgwoningen aan bovenstaande definitie voldoen hebben we niet geconstateerd omdat we als Omgevingsdienst de woningen niet zijn binnengetroten. Vaststellen van al dan niet gebruik ten behoeve van mantelzorg vraagt een verregaande controle die in deze fase van de inventarisatie niet proportioneel is.

6.4 Recreatie

Voor toeristische verhuur in de gemeente Heemskerk moet men zich melden bij de gemeente om een registratienummer aan te vragen. Het registratienummer moet worden vermeld in de advertentie bij het aanbieden van de woning. De gemeente kan beperkingen opleggen aan het aantal overnachtingen en het aantal gasten per jaar.

Net als bij de mantelzorgwoningen is definitief te kunnen vaststellen of het een recreatiewoning betreft. Daarom is ook op Airbnb gecontroleerd of de woning hier wordt aangeboden.

Er is indicatie voor veertien onbekende recreatiewoningen in het tuindersgebied. Acht andere locaties zijn bekend bij de gemeente of zijn volgens het omgevingsplan al toegestaan. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij vinden dat deze passen in de bestemming. Het bekend krijgen van de specifieke woningen vraagt om verregaande onderzoeksmaatregelen die in deze fase van de inventarisatie niet proportioneel is.

6.5 Camperstallingen

Binnen de bestemming 'agrarisch - tuindersgebied' is de opslag en het stallen van mobiele kampeermiddelen toegestaan als het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bestemmingsplan. Buitenopslag is niet toegestaan. Er is geen maximumaantal caravans opgenomen. Als het gaat om verblijfsrecreatie mag het aantal kampeerplaatsen ten behoeve van mobiele kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer dan 30 bedragen.

Binnen de bestemming 'tuinderswoningen' is het niet toegestaan om het terrein te gebruiken voor het opslaan of opstellen van o.a. caravans. Hiervoor is net als in de bestemming 'agrarisch - tuindersgebied' de opslag en het stallen van mobiele kampeermiddelen toegestaan als het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bestemmingsplan. Buitenopslag is niet toegestaan. Er is geen maximumaantal caravans opgenomen. Als het gaat om verblijfsrecreatie mag het aantal kampeerplaatsen ten behoeve van mobiele kampeermiddelen per tuinderswoning niet meer dan 5 bedragen.

Binnen de bestemming 'bedrijf' is, onder functieaanduiding/ bestemming 'caravanstalling', het stallen van caravans, strandhuisjes en gelijkgestelde kampeermiddelen toegestaan binnen gebouwen of in de open lucht. De enige voorwaarde hierin is dat bij stalling in de open lucht er een 4 meter brede strook moet worden ingericht voor landschappelijke inpassing. Er is geen maximumaantal caravans opgenomen.

In het tuindersgebied zijn op 6 locaties caravanstallingen aanwezig.

Twee zijn binnen de bestemming bedrijf en hebben de specifieke functieaanduiding caravanstalling. Beide zijn niet bekend in het bedrijvensysteem. Opslag is deels binnen en deels buiten. Er is niet bekend of bij deze locaties wordt voldaan aan de 4 meter brede strook voor landschappelijke inpassing. Het is aan de gemeente om dit vereiste specifieker te maken in het omgevingsplan.

Vier locaties hebben een combinatie bestemming van tuinderwoning, bedrijf en agrarisch-tuindersgebied. De caravans worden deels buiten en deels binnen opgeslagen. Twee zijn bekend in het bedrijvensysteem en twee niet. De caravans mogen daar staan mits er een omgevingsvergunning is afgegeven. Deze zijn voor drie locaties niet bekend in de systemen. Twee locaties hebben de functie bedrijf – tuinderswoning en de specifieke aanduiding "caravanstalling". Deze hebben dus geen vergunning nodig.

Dat betekent dat er twee locaties een caravanstalling hebben zonder daarvoor de juiste vergunning te hebben.

6.6 Paarden en paardenbakken

Paarden en paardenbakken veroorzaken geur- en geluidhinder. Geluidhinder voor de omgeving treedt op in de vorm van het gebruik van het perceel en de paardenbak, bijvoorbeeld bij training, instructie met muziek of luidruchtige lessen. Geurhinder is voornamelijk afkomstig van stallen en mesthopen, maar aangezien paarden zich doorgaans over het gehele perceel begeven is deze milieuhinder niet beperkt tot een specifiek deel van het terrein. Om die reden is het een belangrijk punt in deze inventarisatie om inzicht te verkrijgen in hoeverre en tuindersgebied op dit moment ook wordt gebruikt voor de activiteiten rondom paarden.

6.6.1 Aantal paarden

Op diverse bestemmingen in het tuindersgebied is het toegestaan om een hobbymatige paardenhouderij te hebben/te houden. Dit is toegestaan op de bestemmingen: Agrarisch – Tuindersgebied en Tuinderswoningen. In het omgevingsplan is het volgende opgenomen over het hobbymatig houden van dieren: “agrarische activiteiten die niet vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan.” Volgens het Activiteitenbesluit (Activiteitenbesluit milieubeheer) mag je een hobbymatige paardenhouderij houden, mits je maximaal vier (4) paarden of pony’s hebt. Dit is overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (ook wel de Bruidsschat).

Op veel locaties in het tuindersgebied zijn paarden geconstateerd, waarvan een deel ook boven de grens van vier paarden of pony’s is uitgekomen. Voor de locaties die over deze grens uitkomen, zonder dat zij over de benodigde vergunning of meldingen te hebben ingediend, voldoen zij niet aan de geldende regels in het Omgevingsplan.

Op acht locaties zijn vijf of meer paarden geconstateerd op het moment van controle. Vanaf vijf paarden is het verplicht om een melding in te dienen bij de gemeente omdat het houden van vijf paarden of meer als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en formeel wordt gezien als een agrarisch bedrijf. Op vier van deze locaties is voor het aantal paarden geen melding ingediend. Volgens het omgevingsplan is alleen het hobbymatig houden van paarden (maximaal vier paarden) toegestaan.

De andere vier locaties hebben ook meer dan vier paarden en daarvoor is een melding ingediend en geaccepteerd. Op twee locaties van de vier laat het omgevingsplan het toe om meer dan vier paarden te houden maar voor de andere twee locaties niet. Dit betekent dat er een keuze is gemaakt om af te wijken van het omgevingsplan bij het accepteren van de melding rondom het houden van paarden bedrijfsmatig. Eén waarvoor de melding bekend is, is binnen de bestemming “bedrijf”. De andere valt binnen de bestemming “tuinderswoning”.

Voor gemeente Heemskerk is het belangrijk om te beslissen over hoe zij met deze locaties om willen gaan. Een aantal voor de hand liggende opties zijn:

- Handhaven op het aantal paarden op de locatie.
- Onderzoeken of er binnen het Omgevingsplan de mogelijkheid is om de locaties die niet voldoen de functieaanduiding manage of veehouderij te geven zodat deze kunnen blijven

bestaan. Hiervoor is vooral een hinderonderzoek voor de omliggende woningen van belang.

- Onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om het aantal wat verstaan wordt onder het hobbymatig houden van paarden verhoogd kan worden voor het gehele tuindersgebied. Belangrijk is dit in samenspraak met Omgevingsdienst IJmond te doen in verband met het wijzigen van milieu gerelateerde regels.

6.6.2 Paardenbakken

Een paardenbak wordt gedefinieerd als "Een niet-overdekte, door een afscheiding begrensde piste met een speciale bodem (anders dan gras), ingericht voor training en dressuur van paarden en pony's, en het beoefenen van paardensport". Deze paardenbak kan echter in de praktijk er anders uitzien. Daarom is voor de definitieve vaststelling om het een paardenbak betreft nader onderzoek nodig.

Tijdens de inventarisatie is geconstateerd dat er op 27 locaties een of meer paardenbakken zijn. Paardenbakken komen feitelijk voor in een viertal bestemmingen: Wonen - 1, Agrarisch - Tuindersgebied, Tuinderswoningen en Bedrijf.

Om vast te stellen of een paardenbak voldoet aan de voorwaarden/vereisten die zijn opgenomen in het omgevingsplan is aanvullend op de inventarisatie een verdiepend onderzoek nodig. Volgens het omgevingsplan is het toegestaan om een paardenbak te hebben mits deze voldoet aan onderstaande voorwaarden. Een paardenbak is voor de bouwactiviteit (technisch) niet vergunningsplichting. Voor de ruimtelijke activiteit (omgevingsplanactiviteit) is meestal wel een vergunning nodig als men wil afwijken van de voorwaarden.

Binnen de bestemming Wonen - 1 zijn paardenbakken niet toegestaan. In het gebied is wel één locatie waarbij een paardenbak aanwezig is.

In de Bestemming *Agrarisch - Tuindersgebied* is het oprichten van paardenbakken onder specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn 8 locaties met deze bestemming waarbij een paardenbak is geconstateerd. Onder voorwaarden mogen paardenbakken opgericht worden:

- Per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 paardenbak is toegestaan;
- Lichtmasten mogen worden opgericht als de afstand tot de bestemming *Natuur* tenminste 500 m bedraagt;
- Het aantal lichtmasten ten hoogste 6 bedraagt;
- De hoogte van de lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- De afstand van paardenbakken tot een woning van derden tenminste 15 m dient te bedragen;
- De omheining bij paardenbakken ten hoogste 1,80 m mag bedragen;
- De paardenbak in het bouwvlak dient te worden aangelegd achter de bestaande bebouwing;

- Het gezamenlijk oppervlak van een paardenbak ten hoogste 1000 m² mag bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' mogen volledig worden gebruikt voor een paardenbak.

Het Bevoegd Gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande voorwaarden. Dit gaat dan om de aanleg van de paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak. Hiervoor zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- Binnen het agrarische bouwvlak onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn om een paardenbak aan te leggen;
- De paardenbak wordt aangelegd op gronden aansluitend aan en gelegen binnen een afstand van 50 m vanaf het agrarische bouwvlak;
- De in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Binnen de bestemming *Tuinderswoningen* is het een hobbymatige paardenhouderij met een omgevingsvergunning toegestaan onder bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding zoals bedoeld in 4.5.2 zijn. Er zijn 15 locaties waarbij paardenbakken zijn geconstateerd binnen deze bestemming. Onder voorwaarden mogen paardenbakken opgericht worden:

- Per perceel ten hoogste 1 paardenbak is toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- Het oppervlak ten hoogste 1000 m² mag bedragen;
- De afstand van een paardenbak tot het bouwvlak maximaal 50 m mag bedragen;
- Lichtmasten mogen worden opgericht als de afstand tot de bestemming Natuur tenminste 500 m bedraagt;
- Het aantal lichtmasten ten hoogste 6 bedraagt;
- De hoogte van de lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- De afstand van paardenbakken tot een woning van derden tenminste 15 m dient te bedragen;
- De omheining bij paardenbakken ten hoogste 1,80 m mag bedragen.

Binnen de bestemming *Bedrijf* zijn paardenhouderijen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'. Er is 1 locatie in het gebied waar een paardenbak binnen deze bestemming is geconstateerd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een paardenhouderij gelden de volgende regels:

- Paardenbakken zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1200 m²;
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1.8 m bedragen.

Het omgevingsplan stelt dezelfde voorwaarden als bij de bestemming *agrarisch – tuindersgebied*

Er kan worden afgeweken van de regels/voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning mits deze paardenbak weer binnen andere regels en afstanden valt. Bovenstaande geldt specifiek voor de bestemming agrarisch-tuindersgebied en bestemming tuinderswoning.

Voor deze 27 locaties kan een planologische en eisen toets nog nodig zijn om te controleren of de paardenbakken binnen bovenstaande vereisten vallen, en zo niet of daar een omgevingsvergunning voor is aangevraagd.

6.7 Afwijkingen omgevingsplan

Op basis van de inventarisatie van de in totaal 335 zijn er in relatie tot het omgevingsplan en de activiteiten die plaatsvinden 34 adressen waarbij afwijkingen van het omgevingsplan zijn geconstateerd. Deze afwijkingen hebben vooral betrekking op de activiteiten die plaatsvinden, het adres en die volgens de bestemming niet toegestaan zijn en waar geen melding of vergunning voor bekend is. Daarnaast zijn er ook een paar gevallen waarbij bebouwing is geconstateerd maar er geen bouwvlak aanwezig is.

Bij de VNG bedrijvenlijst is onderscheid tussen beroep aan huis en bedrijf aan huis. Bij beroep aan huis (advocaat, accountant ect) is dit vaak zonder vergunning mogelijk. Bij bedrijf aan huis (schoonheidsspecialiste, trimsalon ect) is vaak wel een vergunning nodig. In deze situaties kan bijvoorbeeld het bedrijf zorgen voor een toename aan vervoersbewegingen en parkeren in de omgeving

De afwijkingen zijn geconstateerd binnen de volgende bestemmingen:

Agrarisch- tuindersgebied/ Tuinderswoning

27 afwijkingen, o.a. vergunning of melding niet bekend voor activiteit, activiteiten passen niet binnen bestemming of in lijst "VNG bedrijvenlijst" en geen bouwvlak aanwezig voor bebouwing.

Bedrijf

2 afwijkingen, woonhuis op locatie en activiteiten mogen niet binnen functie

Recreatie – verblijfsreactie/ dagrecreatie

3 afwijkingen, 1 handhaving recreatie, 2 activiteiten die volgens bestemming niet mogen (wonen + bedrijf + fokken en houden dieren)

Wonen – 1

1 afwijking, geen bouwvlak bekend

Detailhandel

1 afwijking, activiteit op locatie anders dan functie bestemming

In het omgevingsplan zijn sommige definities niet volledig dekkend, iets wat vaker voorkomt. Sommige definities zijn ruimer te interpreteren. De activiteiten zijn soortgelijk als beschreven in het omgevingsplan maar niet specifiek opgenomen als toegestane activiteit. De twijfelgevallen zijn voorgelegd aan de ruimtelijke adviseurs van de gemeente Heemskerk ter vaststelling of de activiteit wel of niet past binnen de bestemming. Het advies is om bepaalde regels uit het

omgevingsplan duidelijker te definiëren zodat er meer inzicht is in welke activiteiten op locatie mogen en welke niet. Ook zal er specifiek naar de VNG bedrijvenlijst gekeken moeten worden.

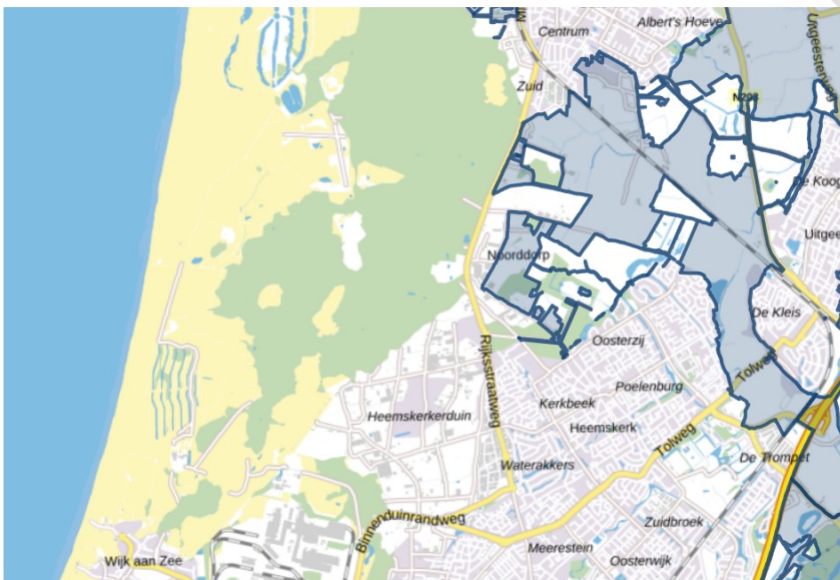
Er kan worden gekozen om de afwijkingen te legaliseren door men een melding of vergunning te laten aanvragen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de eventuele impact om de omgeving en milieuaspecten.

CONCEPT

7 Bijzonder provinciaal landschap

Het tuindersgebied is aangemerkt als bijzonder provinciaal landschap met de benaming 'landelijk gebied'. Het gebied ligt ook nabij bijzonder provinciaal landschap. De Omgevingsdienst IJmond adviseert over Natura2000 en beschermde soorten in het gebied en kan extra adviseren aan de adviesvrager om ook de provincie bij de plannen te betrekken. Voor het bijzonder provinciaal landschap is de provincie het gevoegde gezag.

Verder onderzoek rondom dit thema is geen onderdeel geweest van de inventarisatie maar kan wel van belang zijn voor de vervolgkeuzes in het tuindersgebied.



Figuur 1 - Bijzonder provinciaal landschap Noord- Holland



Postbus 325
1940 AH Beverwijk
0251-263 863
info@odijmond.nl
www.odijmond.nl

11 november 2025 | versie 1.0