



GEMEENTEHUIS: Maarten van Heemskerckplein 1
POSTADRES: Postbus 1 • 1960 AA Heemskerk
TELEFOON: 14 0251
E-MAIL: post@heemskerk.nl
WEBSITE: www.heemskerk.nl
BANK NR: 28.50.03.453

datum: 2 juni 2021
onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning
onze referentie: Z/2021/358562 D/2021/364806
uw referentie: n.v.t.
voor informatie: P. Backer
direct nummer: 0251-256991
aantal pagina's: 3
bijlagen: Adviezen, notitie klimaatadaptatie,
memo OD ijmond

Saenkerck
T.a.v. de heer H.A.M. Otten
Rijksstraatweg 23
1969 LB HEEMSKERK

Beste heer H.A.M. Otten,

Op 12 april 2021 hebben wij uw verzoek om vooroverleg op een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe pand met 4 studio's en 1 commerciële ruimte op perceel Rijksstraatweg 23 te Heemskerk.

Korte samenvatting wijzigingen ten opzichte van eerdere schetsplan:

- er komt nu een commerciële ruimte met 4 studio's. Er zijn ideeën om eventueel in een later stadium een extra verdieping op het gebouw te plaatsen.
- Voorgevel gebouw is meer naar de Rijksstraatweg geplaatst.
- Gebouw is iets dieper geworden en aan achterzijde voorzien van bergingen in één laag.
- Parkeerplaatsen zijn op diverse plekken aangegeven.

Strijd met bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen. Het perceel heeft deels de bestemming Wonen-1 (artikel 16) en deels de bestemming Tuin-1 (artikel 12).

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water. Hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

De voor Tuin-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend op inritten voor garages: parkeerplaatsen, mits de inrit voldoende lang is om de auto op eigen erf te kunnen parkeren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals inritten en paden.

De aanvraag betreft een nieuw hoofdgebouw met een bedrijfsruimte en 4 studio's. Het bestemmingsplan voorziet geen bouwvlak op de locatie en heeft enkel de bestemming wonen en tuin-1.

De bedrijfsruimte is geen aan huis gebonden beroep. Het plan is hierdoor in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan. Beoordeeld dient te worden of medewerking aan een bestemmingsplanprocedure of uitgebreide omgevingsvergunning procedure gewenst is.

Samenvatting diverse adviezen

Wegens strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het verzoek voor advies voorgelegd aan de diverse disciplines om te beoordelen of medewerking aan een ontheffing van het bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunnings-procedure ambtelijk aanvaardbaar is. Hieruit is gebleken dat er nog aanpassingen noodzakelijk zijn en aanvullende gegevens. Als bijlage zijn de uitgebreide adviezen toegevoegd waaronder ook een aparte notitie Water/ klimaatadaptatie en memo Omgevingsdienst IJmond.

Parkeren en Stedenbouw

Verkeerskundig kleven er nog bezwaren aan het plan. Het plan voorziet niet in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte moet voorzien worden op eigen terrein. Parkeren in de berm moet uitgesloten worden. Ook vanuit Stedenbouw wordt aangegeven dat er aandacht moet er zijn voor het parkeren en in- en uitrit en dat het plan ter beoordeling aan welstand moet worden voorgelegd.

Wonen

Vanuit Wonen zijn er nog vragen/ aandachtspunten over de kwalitatieve aspecten. Hier moet een duidelijk antwoord/standpunt in genomen worden. Zie de bijlage met uitgewerkte adviezen voor de vragen en aandachtspunten.

Water/ klimaatadaptatie

Bij de herinrichting van dit gebied dienen bergingsvoorzieningen aangebracht te worden, zodat het perceel waterrobuust wordt. En door slim gebruik te maken van schaduw, wind en gebruik van lichtkleurige materialen, worden koele plekken gecreëerd.

Bij (ver-) nieuwbouw projecten verwachten wij dat er rekening wordt houden met de volgende uitgangspunten;

1. De waterstromen vuilwater en hemelwater gescheiden afvoeren
2. Hemelwater zoveel mogelijk lokaal bergen en infiltreren
3. In extreme situaties hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater of (tijdelijk) bergen aan maaiveld
4. En zorgen voor voldoende ontwatering van gebouwen, wegen en groen.

In de bijlage wordt in een notitie bovenstaande punten verder uitgelegd.

Milieu

Er dient een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden en er moet een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd worden vanwege het verkeer op de Rijksstraatweg.

Voor de soortenbescherming moet er voorafgaand aan (eventuele) sloop-, bouw-, snoei- en kap-, werkzaamheden een ecologisch onderzoek (quickscan) worden uitgevoerd door een erkend ecologisch bureau. Voor het volledige advies van de ODIJ wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie

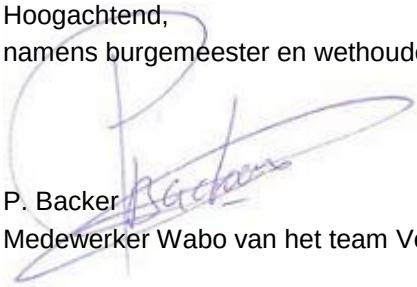
In hoofdlijnen zijn we ambtelijk akkoord met de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het eerdere schetsplan. Wel zijn er nog diverse aandachtspunten die nader uitgewerkt/ aangepast moeten worden.

De milieuaspecten spelen vooral een rol bij de eventuele aanvraag om omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of bestemmingsplanprocedure.

Zijn er nog vragen?

Voor vragen kunt u contact opnemen met P. Backer, tel: 0251-256991 van het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,


P. Backer

Medewerker Wabo van het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid