

datum college:	3 mei 2022	raad:	Nee
adviseur:	K. Cairo	openbaar:	Ja
team:	Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Veiligheid		
portefeuillehouder:	G.J.W. de Vries	registratie nr.: zaaknummer	D/2022/443137 Z/2022/385381

onderwerp:

Toestaan van de afwijking van de goothoogte en oppervlakte op perceel Hondsbosseweg 7

samenvatting:

Op 12 februari 2018 is er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een algemeen gebouw voor een volkstuincomplex op het perceel Hondsbosseweg 7 in Heemskerk. Op 25 januari 2021 is er een handhavingsverzoek ontvangen met betrekking tot dat algemene gebouw. Naar aanleiding van het handhavingsverzoek is onderzoek gedaan naar de situatie. Hieruit bleek dat er in afwijking van de op 12 februari 2018 verleende omgevingsvergunning is gebouwd. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de afwijkingen van zowel de toegestane oppervlakte als die van de toegestane goothoogte vergunningplichtig en in strijd met het bestemmingsplan is. Deze niet vergunde situatie kan gelegaliseerd worden.

voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het toestaan van de goot hoger dan het bestemmingsplan voorschrijft op perceel Hondsbosseweg 7;
2. op grond van artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen;

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de goot van Duin & Tuin recreatiegebouw De Verandering op perceel Hondsbosseweg 7. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het (buitenplans) afwijken van planologische regels is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad noodzakelijk. Het plan valt echter in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën van aangewezen gevallen, waardoor er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

2. Kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- Algemene Wet bestuursrecht (Awb)
- Bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015
- Beleidsregels betreffende de toepassing van de 'verklaring van geen bedenkingen'

3. Onderbouwing

Bestemmingsplan

Onderhavig perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 en de gronden hebben de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. strandrecreatie en bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen;
- b. reddingsbrigade, strandbewaking en EHBO-posten;
- c. seizoensgebonden strandpaviljoens en ondergeschikte detailhandel in de vorm van etenswaren, maaltijden, drank en producten ten behoeve van dagrecreatie;
- d. water;
- e. zeewering;
- f. duinen;
- g. educatief medegebruik;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, paden, auto- en fiets)parkeren en waterhuishoudkundige, groen-, en infrastructurele voorzieningen en straatmeubilair,

en tevens voor:

- j. een manege, dan wel een paardenpension, paardenbakken en een paardenstalling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- k. strandhuisjes, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandhuisjes 1' en 'specifieke vorm van recreatie - strandhuisjes 2';
- l. bestaande wind- en waterrecreatie en sport en spel in groepsverband, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - activiteitenstrand';
- m. opstelplaats voor het hebben van vaartuigen (waaronder waterscooters) op het strand en het hier vanaf in en uit de zee brengen van vaartuigen (waaronder waterscooters), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opstelplaats';
- n. een volkstuintencomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten'.

Op grond van artikel 14.2.3 afwijkende bouwregels 14.2.3.1 volkstuin van de planregels dient het gezamenlijke gebouw ter plaatse van de aanduiding volkstuin een maximale oppervlakte van 150 m², een maximale goothoogte van 3,5m en een maximale bouwhoogte van 7,5 m te hebben. Door het afwijken van zowel de maximale oppervlakte als de maximale goothoogte kan er niet meer worden teruggevallen op de kruimelgevalregeling, waardoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen.

Integraal advies

Het bouwwerk op perceel Hondsbosseweg 7 is een vrijstaand bouwwerk en het hoofdgebouw van een volkstuin vereniging. Het hoofdgebouw kent een afwijkende uitstraling vergeleken met de 22 overige bouwwerken binnen het perceel die tezamen eenzelfde uitstraling hebben. Binnen de regelgeving is een goothoogte van max 3.5 meter toegestaan. Het bouwplan kent een goothoogte van 4.17 meter, dit is 67 centimeter hoger dan is toegestaan.

Het hoofdgebouw bevat 2 balkons die door de verhoogde goot in één lijn komen te staan met de dakgoot. Er ontstaan een eenheid omdat de goot in lijn valt met de balkons. De uitstraling van het bouwwerk toont hierdoor rustiger dan wanneer de maximale goothoogte op 3.5 meter was aangehouden. Vanuit stedenbouwkundig oog kent de overschrijding van de maximale goothoogte op deze locatie geen nadelige ruimtelijke effecten. De overschrijding van de maximale goothoogte en de oppervlakte kent op deze locatie geen nadelige ruimtelijke effecten. Om deze reden is medewerking aan een ontheffing integraal akkoord.

4. Risico's

Geen. Het betreft legalisatie van de bestaande vergunning, waarbij er marginaal wordt afgeweken. Het zal geen effect hebben op de recreatiewoningen op het perceel.

5. Alternatieven

Geen.

6. Financiële gevolgen

Nee.

7. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. De officiële bekendmaking vindt plaats door publicatie van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit op de landelijke voorziening voor bekendmakingen.

8. Verdere procedure

Na besluitvorming door het college worden de plannen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Indien geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning in mandaat verleend. Indien zienswijzen worden ontvangen, wordt een belangenafweging, ter beoordeling aan het college voorgelegd.

9. Bijlagen

- bouwtekeningen (D/2022/443211 en D/2022/443210)
- ruimtelijke onderbouwing (D/2022/443212)
- integraal advies (D/2022/443209)
- ontwerpbeschikking (D/2022/445134)