

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning voor een wijziging van de goot bij de Hondsbosseweg 7 te Heemskerk



Inhoud.

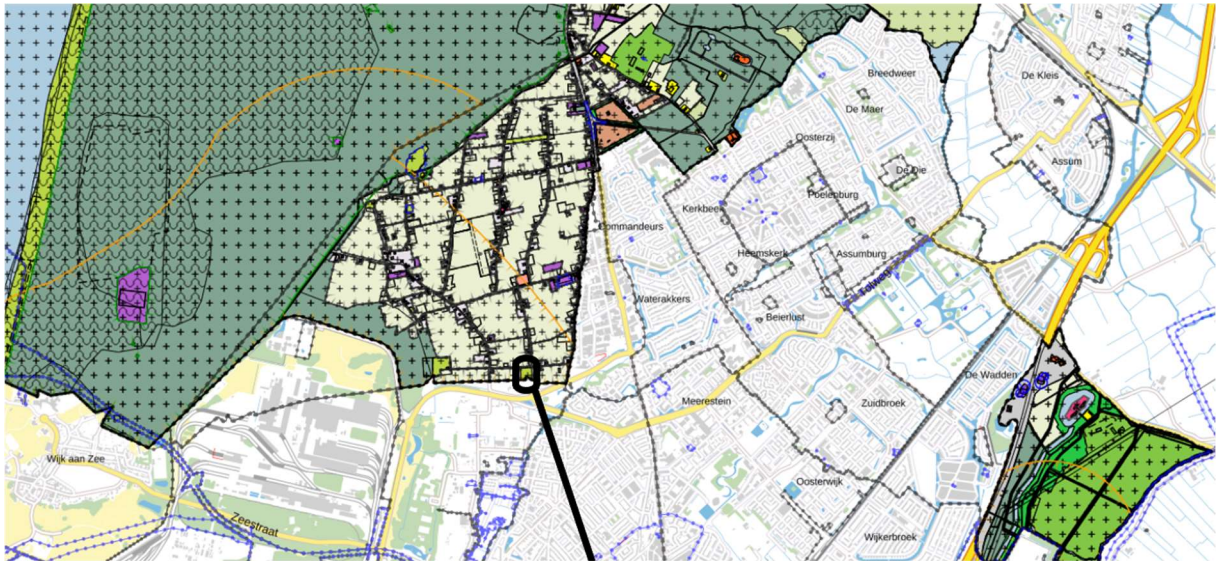
1. Kadastrale gegevens / adres
2. Omschrijving project
3. Relatie met geldend beleid
4. Ruimtelijke onderbouwing project
5. Milieuaspecten
6. Belemmeringen project
7. Economische uitvoerbaarheid

Kadastrale gegevens / adres:

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een dakgoot van het hoofdgebouw van een volkstuin vereniging.

Kadastrale gegevens

gemeente: HEEMSKERK
Sectie: E
Perceelnummer: [544](#)



Adres Hondsbosseweg 7, 1969 MA Heemskerk



Hoofgebouw in google earth
2. Omschrijving project

2. Omschrijving project.

Het gehele pand is in bezit van Duin & Tuin recreatiepark de Verandering BV.
Het pand wordt gebruikt ter ondersteuning van het volkstuincomplex.

Het project omvat de bouw van een bakgoot met een maximale goothoogte van 4.17.
De goot wordt gesitueerd op gelijke hoogte met de verdiepingsvloer alsmede de uitpandige balkons. De bakgoot biedt betere mogelijkheden voor het afvoeren van water ten opzichte van een mastgoot.

Door de bakgoot op deze manier te plaatsen vallen de balkons mooi weg en ontstaat een krachtiger en minder complex beeld van het gebouw.

3. Relatie met geldend beleid.

Rijksbeleid: Gezien de kleinschaligheid van dit plan wordt er, met betrekking tot dit plan, alleen ingezoomd op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040 Op 21 juni 2010 hebben provinciale staten de “Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Bovenstaande belangen vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder.

Provinciale Verordening Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van NoordHolland op 21 juni 2010 vastgesteld. Provinciale staten hebben op 15 januari 2016 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Eerdere vaststellingen waren op 3 februari 2014 en op 28 september 2015. De laatste vaststelling betreft een beleidsarme wijziging te opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Conclusie: dit plan raakt geen provinciale belangen

Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan betreft

Bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015

Artikel 14 recreatie / dagrecreatie

Het bouwplan voorziet in een bakgoot met een maximale goothoogte van 4.17 meter.

De enige strijdigheid met betrekking tot het bestemmingsplan is dat de goothoogte 67 centimeter hoger wordt dan conform het bestemmingsplan is toegestaan. Indien conform de regels van het bestemmingsplan zou worden gebouwd dan mag een verenigingsgebouw ten behoeve van een volkstuin worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

De omliggende bedrijfsgebouwen voor agrarisch gebruik mogen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 15 meter.

De ruimtelijke impact van de goot op 3,5 meter zou gezien de hoogte ten opzichte van de balkons groter zijn en complexer ogen. Samengevat denken wij dat de beoogde hoogte geen nadelige ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar wordt geacht.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

- a. Parkeren: niet van toepassing gezien het hier om een aanpassing van de goot gaat.
- b. Archeologische waarden : Het gaat hier om een aanpassing van de goot. Het bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Het pand is ook geen monument. Met andere woorden: niet van toepassing.
- c. Ecologie: Natuurgebieden gelegen binnen de invloedssfeer van het te verbouwen pand. In de huidige situatie is er een bestaand pand welke met de wijziging van de goot in grondoppervlakte niet toeneemt. De wijziging van de goot vormt derhalve geen bedreiging voor al dan niet beschermde planten- en diersoorten. Een quickscan flora en fauna ligt daarom niet in de rede. Conclusie: er zijn geen knelpunten met de natuurwetgeving.
- d. d. Water: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Aangezien dit plan alleen een wijziging betreft waarbij er ook geen sprake is van een vergroting van de bouwoppervlakte zijn er geen grote gevolgen voor de waterhuishouding. Er is een gescheiden rioolsysteem aangebracht waarbij het hemelwater wordt geloosd op het omliggend terrein

5. Milieuaspecten

a.

Geluid. Pand is bestaand. Er zal voor de omgeving vanuit het pand geen verhoging van het geluid plaats vinden.

b.

Bodem: Er zullen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden.

c.

Bedrijven en milieuzonering: Bij nieuwe ontwikkelingen moet om hinder en gevaar te voorkomen voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Hinder kan bestaan uit geluid, stof, geur en gevaar. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijfspanden alsmede woningen. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De richtafstand geldt van 10 meter tot gevoelige objecten. De afstand van de goot tot het dichtstbijzijnde object bedraagt ruim 31 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan en de aanpassing van de goot zal woningen de omliggende bedrijven niet belemmeren.

d.

Wet luchtkwaliteit: Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Dit project draagt niet in betekende mate toe aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het een project slechts het wijzigen van de goot betreft.

e.

Duurzaam bouwen: Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen: Gemeente Heemskerk en de Milieudienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het Milieubeleidsplan Gemeente Heemskerk 2014-2018, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2013. Bouwinitiatieven moeten voldoen aan deze ambities en doelstellingen

Dit project: Het doel is dat er geen verspilling van hout en goot materiaal zal plaatsvinden.

6. belemmeringen project.

Ligging van kabels, leidingen en zonering: is bij dit plan niet van belang nu het gaat om een bestaand pand, waarbij het bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot.

7. Economische uitvoerbaarheid.

Een goede ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 van het besluit omgevingsrecht inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. In het kader van de grondexploitatiewet, welke is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, dient, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Onderhavig plan is niet aan te merken als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening nu het plan slechts ziet op een wijziging in de goot. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet vereist. Het pand is al in bezit van initiatiefnemer en de verbouwing kan worden bekostigd door eigenaren. De kosten voor de omgevingsvergunningprocedure zullen ook door de eigenaren bekostigd worden. De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee voldoende gewaarborgd.