

**Van:** "[REDACTED] J"  
**Verzonden:** woensdag 23 juli 2025 14:53  
**Aan:** "GM-Bwt" <[REDACTED]@heemskerk.nl>  
**Cc:** "[REDACTED] J" <[REDACTED]@heemskerk.nl>  
**Onderwerp:** Krochtweg 6 A, Heemskerk: Advies gevraagd  
**Bijlage(n):** OW\_24\_76769\_Adviesformulier\_RO\_DCT=Versturen door secretariaat.docx, 000-verzoek\_5125.pdf, 000-Uitspraak\_conceptverzoek Krochtweg 6a.pdf, 000-Onderbouwing voorwaarden conceptverzoek.pdf, 000-Foto bestaande uitweg\_1.png, 000-Foto te realiseren uitweg\_1.png, 000-brief gemeente hoveniersbestemming 05-12-1997.pdf, 000-300625 BOPA Krochtweg 6a Heemskerk.pdf, 000-22.0120 Bouwkundig ontwerp\_25-06-23.pdf

Beste collega's,

Graag advies op dit aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe loods.

Let op: Nieuwe dakkapellen en gevelwijzingen aan bestaande gebouw komen te vervallen en hebben hierom verder niets te maken met deze aanvraag. Aanvraag gaat enkel over het nieuwe loods, een nieuwe uitweg en verbreden bestaande uitweg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J  
Medewerker Omgevingsrecht

Beschikbaar: dinsdag t/m vrijdag van 9:00 – 17:00

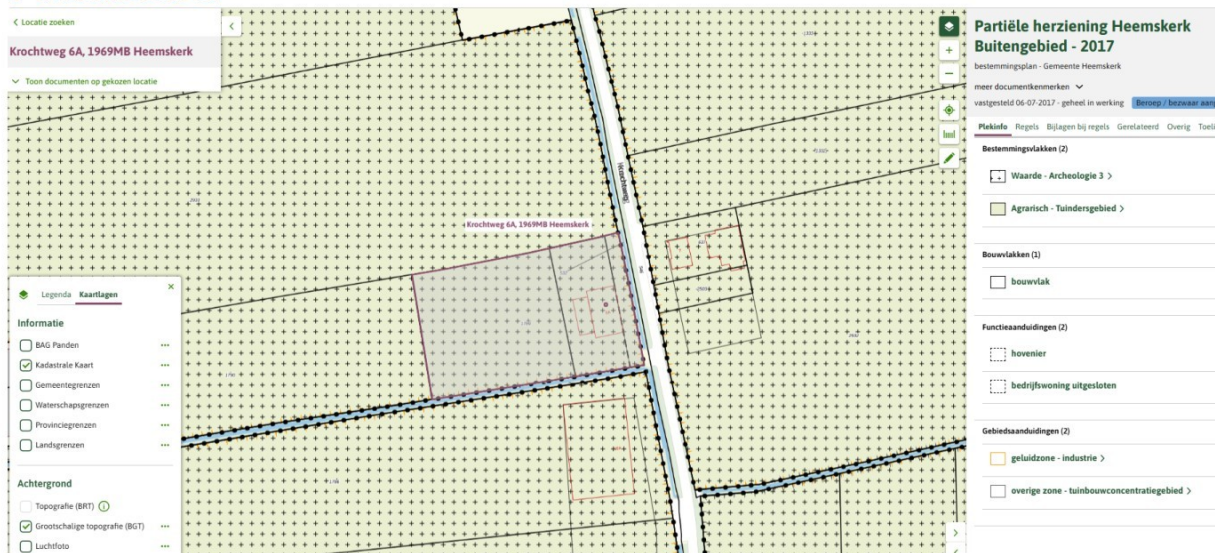
 **odijmond**  
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Postbus 325  
1940 AH Beverwijk  
T: 06 [REDACTED] J  
l: [www.odijmond.nl](http://www.odijmond.nl)

## RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	[REDACTED] ODIJ-Z-25-164617
Aanvraag ingekomen:	4 juli 2025
Adres:	Krochtweg 6 A in Heemskerk
Omschrijving bouwplan:	het realiseren van een agrarische loods, inclusief het vervormen van het bouwvlak, het aanpassen van de bestaande inrit en het realiseren van een nieuwe inrit
Soort procedure:	DSO Aanvragen vergunning
Activiteiten:	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van de regels van het omgevingsplan
Naam bouwplantoetsers:	[REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	23 juli 2025
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid omgevingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

## Plankaart:



## Omgevingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

**BEZOEKADRES** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk  
**BEZOEKADRES** Koetsersstraat 2A, 1531 NX Wormer  
**POSTADRES** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

KvK 51365901

0251-263 863  
 info@odijmond.nl  
[www.odijmond.nl](http://www.odijmond.nl)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
	<p><b>Artikel 3 Agrarisch - Tuindersgebied</b></p> <p><b>3.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor 'Agrarisch - Tuindersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. bestaande glastuinbouwbedrijven;</li> <li><b>b. tuin- en akkerbouwbedrijven;</b></li> <li>c. extensief recreatief medegebruik;</li> <li>d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen,</li> </ul> <p>en op de gronden ter plaatse van de aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>e. 'glastuinbouw uitgesloten': uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde grondgebonden veehouderij;</li> <li>f. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': uitsluitend een agrarisch hulp- en nevenbedrijf inclusief ondergeschikte detailhandel;</li> <li>g. 'grondgebonden veehouderij': uitsluitend een grondgebonden veehouderij;</li> <li>h. 'specifieke vorm van agrarisch - laboratorium': uitsluitend een laboratorium;</li> <li>i. 'paardenfokkerij': uitsluitend een paardenfokkerij;</li> <li>j. 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop van eigen producten': de in pandige verkoop van eigen producten alsmede de daarbij behorende accessoires, zoals tuinpotten, potgrond e.d.;</li> <li>k. 'kas': kassen toegestaan in het bouwvlak,</li> </ul> <p>en tevens voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding zoals bedoeld in 3.5.2 zijn toegestaan;</li> <li><b>m. het tuinbouwconcentratiegebied zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland d.d. 1 maart 2017, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - tuinbouwconcentratiegebied',</b></li> </ul> <p>met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>n. infrastructurele voorzieningen;</b></li> <li><b>o. waterlopen en duinrellen;</b></li> <li><b>p. waterhuishoudkundige voorzieningen;</b></li> <li><b>q. groenvoorzieningen.</b></li> </ul>
	<p><b>3.2.1 Gebouwen</b></p> <p>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. gebouwen, niet zijnde:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kassen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 20% van een bouwvlak;</li> <li>2. teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter; en/of</li> </ol> </li> </ul>

3. kleine dagrecreatieve voorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden die zijn voorzien van een bouwvlak;
- b. binnen een bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 75%, met dien verstande dat:
    - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' gronden mogen worden bebouwd tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage;
  - c. kassen ten behoeve van bestaande glastuinbouwbedrijven mogen uitsluitend worden gebouwd buiten een bouwvlak tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 90%, met dien verstande dat kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas' uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2.1, sub a onder 1;
  - d. de afstand tussen gebouwen, niet zijnde woningen, mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij de gebouwen aaneengesloten worden gebouwd.

### **3.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- e. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mogen worden gebouwd tot een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 6 m en 15 m;
- f. teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gebouwd in overeenstemming met het bepaalde in 1.82.

### **3.2.3 Kassen**

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- g. kassen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van ten hoogste 8 m, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van kassen ten hoogste de aangegeven bouwhoogte mag bedragen;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van kassen ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte mag bedragen;
- h. kassen mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van:
  - 1. 10 m van een woning van derden, voor zover er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
  - 2. 30 m van een woning van derden;

3. 10 m van de grens van aangrenzende gronden met een verkeersbestemming;
  4. 1 m met de grens van het perceel;
- i. afstand van kassen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij de kassen in de perceelsgrens worden gebouwd.

#### **3.2.4 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- j. bedrijfswoningen dienen in de naar de weg gelegen bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- k. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- l. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- m. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste respectievelijk 5 m en 10 m bedragen;
- n. de dakhelling van een bedrijfswoning dient ten minste 20° en ten hoogste 80° te bedragen;
- o. bij bedrijfswoningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 120 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning mag bedragen;
  3. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m dan wel de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m mag bedragen
  5. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m en 4,5 m mag bedragen;
  6. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m en 4,5 m mag bedragen;
- p. onder bijbehorende bouwwerken zijn kelders toegestaan tot een diepte van ten hoogste 3,3 m beneden het 2.9.

#### **3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

	<p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 5% van de buiten een bouwvlak gelegen gronden bebouwd mag worden tot een maximum van 20 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van waterbassins niet worden meegerekend voor het bepalen van de toegelaten oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak;</li> <li>r. de bouwhoogte van waterbassins mag ten hoogste 6 m bedragen;</li> <li>s. waterbassins dienen op een afstand van ten minste 1 m uit de perceelsgrens te worden gebouwd;</li> <li>t. de bouwhoogte van (schotel)antennes mag ten hoogste 10 m bedragen;</li> <li>u. de bouwhoogte van antennemasten mag ten hoogste 20 m bedragen;</li> <li>v. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen;</li> <li>w. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het opwekken van energie door middel van wind mag ten hoogste 15 m bedragen;</li> <li>x. de bouwhoogte van balkonhekken op aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 1,2 m bedragen ten opzichte van de hoogte van de 1e bouwlaag van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk;</li> <li>y. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die worden gebouwd vóór de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen, voor het overige mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedragen;</li> <li>z. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een vlak ten hoogste 6 m mag bedragen;</li> <li>aa. de bouwhoogte van een warmtebuffers mag ten hoogste 15m bedragen.</li> </ul> <p><b>3.2.6 Beoordeling bouwplannen</b>          Ten aanzien van bouwaanvragen als bedoeld in 3.2.1 tot en met 3.2.5 met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend zal worden verleend indien sprake is van een volwaardig bedrijf.</p>
	<p><b>3.5 Afwijken van de gebruiksregels</b></p>

	<p><b>3.5.1 Aanpassing van het bouwvlak</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de vormverandering en of het vergroten van het bestaande bouwvlak, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de vormverandering en/of vergroting uitsluitend betrekking mag hebben op de zone van 25 m rondom het bestaande bouwvlak;</li> <li>b. bij vormverandering van het bouwvlak de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;</li> <li>c. bij vergroting van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw uitgesloten' een vergroting tot ten hoogste 1,5 ha is toegestaan;</li> <li>d. bij vergroting van bestaande bouwvlakken die reeds 1,5 ha zijn mag de vergroting ten hoogste 15% bedragen;</li> <li>e. het bouwvlak dient gesitueerd te zijn aan een weg;</li> <li>f. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden geschaad;</li> <li>g. er mogen geen beperkingen optreden in het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.</li> </ul> <p><b>J heeft bij het conceptverzoek aangegeven dat er enkel medewerking wordt verleend aan dit artikel, als de vormverandering 'noodzakelijk' is. Ik weet niet op basis welke artikel dit bedacht is, gezien deze eis niet opgenomen is in het omgevingsplan. Desalniettemin, graag een beoordeling op dit artikel, zie documenten m.b.t. onderbouwing voorwaarden en BOPA.</b></p>
<p><b>Apv 2:12</b></p>	<p>In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;</li> <li>b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;</li> <li>c. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.</li> </ul> <p><b>TWEE UITWEGEN BEOORDELEN.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. NIEUWE UITWEG</b></li> <li><b>2. BESTAANDE UITWEG VERBREDEN, ZIE TEKENING</b></li> </ol>

## Indien van toepassing

Aandachtspunten:

<p><b>1. Conceptverzoek is eerder dit jaar ingediend en behandeld door [REDACTED] J</b></p> <p><b>2. De Dakkapellen en de gevelwijzigingen van het bestaande gebouw komen te VERVALLEN. Wij zijn in afwachting van een aangepaste tekeningen en onderbouwingen. Dus enkel het nieuwe gebouw dient beoordeeld te worden.</b></p>
Nadeelcompensatie- of anterieure overeenkomst:
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden: artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl

<b>Integraal advies (in te vullen door gemeente)</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies RO Jurist</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Stedenbouw</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Verkeer</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Toerisme</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Wonen	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Landschap	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Overig	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

datum: 22 mei 2025  
onderwerp: uitspraak conceptverzoek  
onze referentie: Z/2025/471122 D/2025/72327  
uw referentie: n.v.t.  
voor informatie: d [redacted] [redacted]  
direct nummer: 0251- [redacted]  
aantal pagina's: 3  
bijlagen: --

Gemaid naar: [redacted]@rdplan.nl

[redacted] [redacted]  
[redacted]  
[redacted] [redacted]

Beste heer, mevrouw,

Op 18 februari 2025 hebben wij uw conceptverzoek ontvangen voor het perceel Krochtweg 6a te Heemskerk Het initiatief betreft:

- het realiseren van een agrarische loods waarbij het bestaande bouwvlak wordt vervormd en niet wordt vergroot
- Het veranderen van het uiterlijk van de bestaande loods
- het aanpassen van de bestaande inrit
- de realisatie van een nieuwe inrit.

### Regels tijdelijk Omgevingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Partiele herziening Heemskerk Buitengebied – 2017' die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden hebben in het bestemmingsplan een enkelbestemming Agrarisch-Tuindersgebied.

De voor 'Agrarisch - Tuindersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande glastuinbouwbedrijven;
- b. tuin- en akkerbouwbedrijven;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen,

en op de gronden ter plaatse van de aanduidingen:

- e. 'glastuinbouw uitgesloten': uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde grondgebonden veehouderij;
- f. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': uitsluitend een agrarisch hulp- en nevenbedrijf inclusief ondergeschikte detailhandel;
- g. 'grondgebonden veehouderij': uitsluitend een grondgebonden veehouderij;
- h. 'specifieke vorm van agrarisch - laboratorium': uitsluitend een laboratorium;
- i. 'paardenfokkerij': uitsluitend een paardenfokkerij;
- j. 'specifieke vorm van agrarisch - verkoop van eigen producten': de in pandige verkoop van eigen producten alsmede de daarbij behorende accessoires, zoals tuinpotten, potgrond e.d.;
- k. 'kas': kassen toegestaan in het bouwvlak,

en tevens voor:

- l. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en agrarische verbreding zoals bedoeld in 3.5.2 zijn toegestaan;
- m. het tuinbouwconcentratiegebied zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening

van de provincie Noord-Holland d.d. 1 maart 2017, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - tuinbouwconcentratiegebied', met daaraan ondergeschikt:

- n. infrastructurale voorzieningen;
- o. waterlopen en duinrellen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Aanpassing van het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de vormverandering en of het vergroten van het bestaande bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de vormverandering en/of vergroting uitsluitend betrekking mag hebben op de zone van 25 m rondom het bestaande bouwvlak;
- b. bij vormverandering van het bouwvlak de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- c. bij vergroting van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw uitgesloten' een vergroting tot ten hoogste 1,5 ha is toegestaan;
- d. bij vergroting van bestaande bouwvlakken die reeds 1,5 ha zijn mag de vergroting ten hoogste 15% bedragen;
- e. het bouwvlak dient gesitueerd te zijn aan een weg;
- f. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- g. er mogen geen beperkingen optreden in het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Het volledige omgevingsplan en de daarbij behorende regels en definities zijn te vinden op [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

#### **Medewerking aan uw verzoek is onder voorwaarden mogelijk**


Medewerking is mogelijk mits het volgende wordt aangepast, dan wel onderbouwd wordt:

- de vormverandering en de bebouwing in deze vorm voor de agrarische bedrijfsactiviteiten noodzakelijk (dus niet wenselijk, maar noodzakelijk!) is.
- de inrit dusdanig wordt aangepast dat koplampen niet in de woonkamer van de burenschijnen;
- de terreininrichting wordt ingetekend incl. opvang regenwater op eigen terrein;
- de glaspartijen in de zijgevel en de dakkapellen worden verwijderd dan wel wordt aangetoond dat dit voor de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse noodzakelijk is

#### **Werkwijze Soorten management plan (SMP)**

Voor ontwikkelingen binnen de gemeente Heemskerk geldt dat gewerkt moet worden conform het gemeentelijk Soortenmanagementplan (SMP) en de bijbehorende Gebiedsgerichte Ontheffing (GGO). Link SMP:

Met behulp van een ecologisch adviesbureau wordt door u aan de hand van ons SMP bepaald wat de impact is. Op basis daarvan wordt duidelijk wat voor protocol er moet worden geschreven. Is dit een generiek protocol dan hebben wij die hopelijk in juli opgesteld en kan u daar gebruik van maken. Is het een specifiek protocol dan bent u als initiatiefnemer aan zet om deze op te stellen. Komt het adviesbureau er niet helemaal uit dan kan contact opgenomen worden met de ODIJmond.

@odijmond.nl). Met een werkprotocol, getoetst door de ODIJmond, kan bij de gemeente een aanvraag worden gedaan om te kunnen werken onder de ontheffing. Wij machtigen deze dan door.

### Vergunning omgevingsplanactiviteit noodzakelijk

Uit de conceptaanvraag blijkt dat het initiatief past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.5.1 uit het bestemmingsplan ' Partiele herziening Heemskerk Buitengebied – 2017 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan. Ondanks dat er geen strijd is met de wijzigingsbevoegdheid, moet er toch beoordeeld worden of het initiatief uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) aanvaardbaar is. Dit volgt uit artikel 22.32 van de Bruidsschat. Bij de aanvraag dient dus een onderbouwing aangeleverd te worden, waarin de bovenstaande punten worden uitgewerkt. Op basis van de onderbouwing kan er dan worden beoordeeld of het college wilt meewerken aan het initiatief.

### Geen besluit

Deze brief is niet aan te merken als een besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en daardoor ook niet vatbaar voor beroep en bezwaar. Wanneer u een beslissing wenst welke wel voor beroep en bezwaar vatbaar is dient u een officiële aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning kunt u digitaal indienen via de landelijke website: [Aanvraag of melding indienen - Aanvragen - Omgevingsloket](#). Hiervoor heeft u wel een Digid-code nodig. Aan het indienen van een formele aanvraag om omgevingsvergunning zijn legeskosten verbonden en gelden er landelijke indieningsvereisten.

### Legeskosten conceptverzoek


De legeskosten zijn vastgesteld door het Bureau Leefomgeving team Leefomgeving en Veiligheid aan de hand van vaste criteria.

<u>Artikel legesverordening</u>	<u>Bedrag</u>
2.4a Conceptverzoek eenvoudig	€ 163,35


Ter betaling van genoemd legesbedrag ontvangt u binnenkort een factuur van bureau financieel administratieve zaken. Tegen de factuur bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift. Hierover wordt u bij de ontvangst van de factuur geïnformeerd.

Het bedrag wordt verrekend met de legeskosten van een formele aanvraag om omgevingsvergunning.

### Heeft u vragen of wenst u een nadere toelichting?

Voor algemene vragen of vragen over de benodigde omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met , van het team Leefomgeving & Veiligheid.

Me   
nan  wethouders van Heemskerk,

  
Casemanager complexe vergunningen  
Team Leefomgeving & Veiligheid

### **Vormverandering en bebouwing**

De nieuwbouwschuur is noodzakelijk omdat wij in de afgelopen jaren dermate zijn uitgebreid met ons bedrijf waardoor wij nu te weinig opslagcapaciteit hebben. Wij verwachten dat deze lijn alleen nog maar verder zal doortrekken.

U kunt hierbij denken aan de opslagcapaciteit voor bedrijfsauto's, auto's van werknemers, machines, aanhangers, opslag materiaal, grotere kantine etc.

Het bouwvlak dient vervormt te worden omdat de huidige inrit behouden dient te worden. Hier rijden namelijk zeer regelmatig vrachtwagens. Richting deze kant kunnen wij dus niet uitbreiden.

De nieuwe inrit is noodzakelijk omdat wij op deze manier goed onze verkeersstromen kunnen scheiden waardoor er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Werknemers en overige mensen die ons bezoeken kunnen via de rechter inrit en het vrachtverkeer kan via de linker inrit. Zeker gezien het feit dat hier veel meer vrachtverkeer is gaan rijden is dit een noodzakelijke situatie voor de veiligheid van iedereen die bij ons op het terrein komt. Bovendien bevordert dit ook de doorstroming van auto's op ons terrein wat op dit moment noodzakelijk is voor onze bedrijfsvoering.

### **Aanleg nieuwe inrit**

We hebben de nieuwe inrit anders vormgegeven. Deze hebben wij laten afbuigen richting de openbare weg waardoor ten aller tijde wordt voorkomen dat eventuele koplampen van vervoersmiddelen en machines in de woonkamer van de bestaande woning aan de overzijde van de openbare weg zal schijnen.

Als extra maatregel zullen wij hier bloem-/plantenbakken op een verhoging plaatsen. Hierdoor zal het inschijnen van de verlichting in de woonkamer niet meer mogelijk zijn. Daarnaast zullen de bloem-/plantenbakken een fraaie uitstraling geven, passend bij de omgeving.

### **Opvang regenwater op eigen terrein**

Wij hebben met het nieuwe ontwerp rekening gehouden met de opvang van regenwater op eigen terrein.

Dit willen wij verzorgen door middel van de toepassing van infiltratiekratten. Deze kratten, met voldoende capaciteit, zullen wij installeren nabij de nieuw te bouwen loods.

Op de situatietekening is de positie van de kratten aangegeven inclusief capaciteit berekening.

### **Glaspartijen en dakkapellen**

Wij hebben de bestaande loods voorzien van dakkapellen en een glazen pui in de zijgevel. De dakkapellen zijn noodzakelijk om extra volume aan het bestaande bouwwerk te geven.

Hierdoor wordt het mogelijk een verdiepingsvloer in deze loods te realiseren. Deze verdiepingsvloer gaat gebruikt worden voor een kantine en kantoorruimte.

Voor deze ruimtes is daarnaast voldoende daglicht nodig, waar wij voor zorgen middels de glaspartijen in de dakkapellen en de pui in de zijgevel van het pand.

De grote glaspartij in de zijgevel komt ter vervanging van de dichte overheaddeur aan de zijkant. In de loods is de hoeveelheid daglicht in de bestaande toestand gering, terwijl in deze loods bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd door de werknemers.

De bestaande raamkozijnen zijn klein in afmeting en toetreding van daglicht wordt hier deels belemmerd door de opslag van materiaal.

Door de toepassing van de glazen pui in de zijgevel wordt er voorzien in een grote hoeveelheid daglicht, zowel op de begane grond als op de te realiseren verdiepingsvloer.

Naast dat het uiterlijk van het bestaande bouwwerk met de pui een upgrade krijgt is de pui erg functioneel omdat hiermee zorg wordt gedragen aan extra daglichttoetreding en goede arbeidsomstandigheden.

**BOPA**

**Aanpassen bouwvlak ten behoeve van een loods,  
Krochtweg 6a, Heemskerk**



**Deventer, 30 juni 2025**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing projectgebied	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie en beschrijving initiatief</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>12</b>
4.1	m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Duurzaamheid	13
4.3	Gezondheid	14
4.4	Verkeer & Parkeren	14
4.5	Natuur	16
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Geluid	19
4.8	Geur	19
4.9	Omgevingsveiligheid	21
4.10	Trilling	22
4.11	Welstand	23
4.12	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	23
4.13	Bodem	24
4.14	Water	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Financieel-economische uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
5.1	Wettelijke kaders	26
5.2	Toetsing	26
<b>Bijlagen</b>		<b>27</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een agrarische loods te bouwen op het perceel de Krochtweg 6a te Heemskerk. Hiervoor wordt een nieuwe inrit aangelegd. Het geldende tijdelijk omgevingsplan staat deze ontwikkeling, verder genoemd 'project' niet toe. Medewerking aan het project kan worden verleend wanneer dit wordt beschouwd als verzoek om een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Dit is mogelijk op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl.) De gemeente heeft hierin het volgende als voorwaarde gesteld:

- de vormverandering en de bebouwing in deze vorm voor de agrarische bedrijfsactiviteiten is noodzakelijk;
- de inrit dusdanig wordt aangepast dat koplampen niet in de woonkamer van de burenschijnen;
- de terreininrichting wordt ingetekend incl. opvang regenwater op eigen terrein;
- de glaspartijen in de zijgevel en de dakkapellen worden verwijderd dan wel wordt aangetoond dat dit voor de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse noodzakelijk is

### 1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Krochtweg 6a in Heemskerk.



**Figuur: Projectgebied Krochtweg 6a**

De Krochtweg is een agrarisch bedrijfsperceel met de aanduiding Tuindersgebied. Omliggend grondgebruik bestaat uit agrarisch, wonen, recreatie en verkeersgebied. Het projectgebied aan de Krochtweg is een intensief gebruik bedrijfsperceel. Op de bodem liggen stelconplaten

### 1.3 Planologisch kader

Voor het projectgebied aan de Krochtweg geldt, voor zover relevant, het bestemmingsplan 'Partiele herziening Heemskerk Buitengebied – 2017' dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden hebben in het bestemmingsplan een enkelbestemming Agrarisch-Tuindersgebied.

Deze zijn onder andere aangewezen voor bestaande glastuinbouwbedrijven, tuin- en akkerbouwbedrijven, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Bebouwing mag binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogten is 15 meter en een goot mag een maximale hoogte van 6 meter hebben. Het project voldoet hieraan. Het bouwvlak mag voor maximaal 75% worden bebouwd. Het project voldoet hieraan, maar gaat uit van bebouwing buiten het bouwvlak. Om die reden wordt het project beschouwd als verzoek om af te wijken van de regels uit het tijdelijk omgevingsplan.

In artikel 3.5.1 van het tijdelijk omgevingsplan is aangegeven dat het bouwvlak onder voorwaarden bij het aanvragen en vergunnen van een activiteit kan worden aangepast. Hieraan wordt het project in paragraaf 2.3 beoordeeld.

Verder geldt de functie Archeologie. Hierin is een regeling opgenomen ten behoeve van bescherming van archeologische waarden. Hierop wordt in paragraaf 4.12 nader ingegaan.

Voor het projectgebied is bij schrijven van 10 december 1997, dat is opgenomen in de bijlage, een Hoveniersbestemming 'toegewezen'. Hierbij is toestemming gegeven voor de bouw van bedrijfsschuur binnen het bouwblok. De gemeenteraad zou hierover een besluit nemen. Voor zover het planologisch gebruik hierop sinds dat besluit nog niet toeziet, is voorliggende onderbouwing bedoeld dit te corrigeren en hierin te voorzien. Het bevoegd gezag kan deze onderbouwing zelfstandig gebruiken om terzake een besluit te nemen in de beslissing op het verzoek om toestemming.

## **1.4 Leeswijzer**

Na de inleiding van hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en het initiatief gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu-. In hoofdstuk 5 wordt de financieel economische uitvoerbaarheid beschreven.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie doet het projectgebied dienst als agrarisch bedrijf met verhardingen, groenvoorzieningen, dynamische opslag en opslagmiddelen en bebouwing aan de Krochtweg.



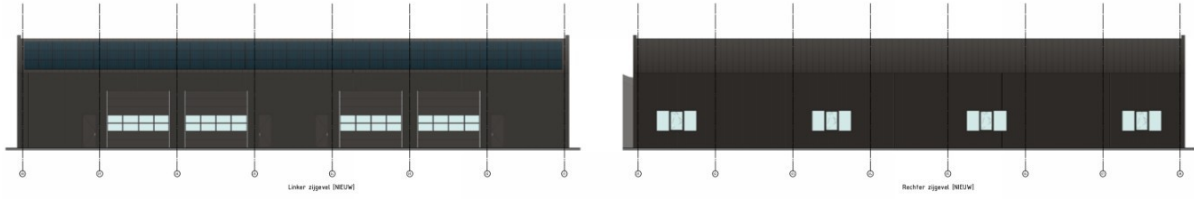
***Figuur: bestaande situatie in het projectgebied met in rood locatie nieuwe loods***

Op de plaats waar de loods wordt gerealiseerd is nu een afdak, erfafscheidingen en verharding in de vorm van stelconplaten aanwezig.

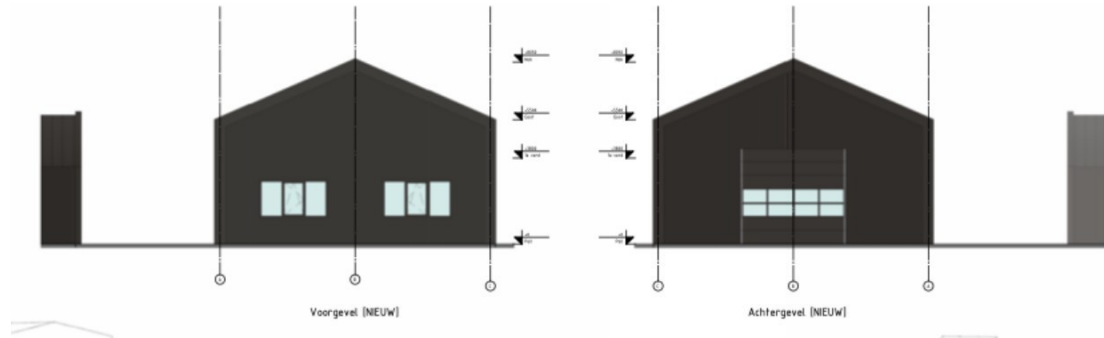
### 2.2 Toekomstige situatie

Het project betreft het realiseren van een nieuwe loods van 499 m<sup>2</sup> met een nokhoogte van 8,50 meter, een goothoogte van 5,50 meter, 9 parkeerplekken, infiltratiekragen ten behoeve van waterberging en de omgang met water alsmede een nieuw uitrit met een oriëntatie buiten de tegenoverliggende woning Krochtweg 7. Met het project wordt de ligging van het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan veranderd.

BOPA Krochtweg 6a, Heemskerk



**Figuur linker- en rechterzijgevel**



**Figuur: voorgevel en achtergevel (bouwhoogte goot 5,50- en nok 8,50 meter)**



**Figuur: nieuwe situatie met infiltratiekragen, parkeerplekken en uitgesloten bedrijfswoning**

**Figuur: verandering in het bouwvlak aan de Krochtweg**



**Impressies vanaf de Krochtweg met nieuwe inrit (links)**

## 2.3 Beoordeling en verantwoording

In deze paragraaf wordt het project beoordeeld aan de eisen uit het tijdelijk omgevingsplan, alsmede aan de voorwaarden die voor medewerking namens het college zijn gesteld.

### Beoordeling aan eisen uit het tijdelijk omgevingsplan

Op basis van het tijdelijk omgevingsplan kan het bevoegd gezag (voor zover relevant voor het project) bij het verlenen van toestemming voor een omgevingsplanactiviteit afwijken van de regels uit het (tijdelijk) omgevingsplan ten behoeve van de vormverandering en of het vergroten van het bestaande bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de vormverandering en/of vergroting uitsluitend betrekking mag hebben op de zone van 25 m rondom het bestaande bouwvlak;  
*beoordeling: aan deze eis wordt voldaan, doordat de maximale afstand rondom het bestaande bouwvlak 24,99 meter bedraagt.*
- b. bij vormverandering van het bouwvlak de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;  
*beoordeling: aan deze eis wordt voldaan doordat het bouwvlak geheel mee verandert met de gevraagde andere ligging van het bouwvlak, dat nodig is voor realisering van de nieuwe loods*
- c. bij vergroting van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw uitgesloten' een vergroting tot ten hoogste 1,5 ha is toegestaan;  
*beoordeling: doordat de aanduiding 'glastuinbouw uitgesloten' niet voor het projectgebied geldt, is deze bepaling niet van toepassing*
- d. bij vergroting van bestaande bouwvlakken die reeds 1,5 ha zijn mag de vergroting ten hoogste 15% bedragen;  
*beoordeling: doordat deze oppervlakte niet geldt voor het bestaande bouwvlak, is de maximale vergroting niet beperkt. Daarbij geldt lid a, waaruit volgt dat vergroting niet aan de orde is.*
- e. het bouwvlak dient gesitueerd te zijn aan een weg;  
*beoordeling: doordat het bouwvlak aan de weg ligt en blijft liggen, wordt aan deze bepaling voldaan.*
- f. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden geschaad;  
*beoordeling: ten opzichte van het bestaand grondgebruik en de feitelijke inrichting treedt geen vermindering van waarden op. Op het onderwerp archeologie wordt in paragraaf 4.12 ingegaan.*
- g. er mogen geen beperkingen optreden in het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

*beoordeling: in de bestaande situatie ligt het bouwvlak aan de weg. Dit wordt naar achteren veranderd. Dit heeft geen gevolgen voor het bestaande woon- en leefklimaat in omliggende woningen. Het project behelst ook het toevoegen van een uitrit waarbij voor wat betreft de ligging en oriëntatie rekening is gehouden met de enige woning in de omgeving die is gesitueerd op Krochtweg 7. De verandering van het bouwvlak zelf heeft hiermee echter niet van doen.*

### Beoordeling aan de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld

Namens het college is in schrijven d.d. 22 mei 2025 een aantal voorwaarden aan medewerking verbonden die hierna worden benoemd en in cursief worden beoordeeld.

1- de vormverandering en de bebouwing in deze vorm voor de agrarische bedrijfsactiviteiten noodzakelijk (dus niet wenselijk, maar noodzakelijk!) is.

*De nieuwbouwschuur is noodzakelijk omdat de toegestane bedrijfsvoering de laatste jaren dermate is uitgebreid en er nu onvoldoende opslagcapaciteit aanwezig is. Dit zal in de nabije toekomst alleen nog maar verder zal toenemen. Het gaat om capaciteit voor bedrijfsauto's, auto's van werknemers, machines, aanhangers, opslag materiaal, grotere kantine. Het bouwvlak dient vervormt te worden omdat de huidige inrit behouden dient te worden. Hier rijden namelijk zeer regelmatig vrachtwagens. Richting deze kant uitbreiden is niet mogelijk.*

*De nieuwe inrit is noodzakelijk omdat op deze manier goed verkeersstromen kunnen worden gescheiden waardoor er geen gevaarlijke in- en uitrijd situaties ontstaan. Werknemers en bezoekers kunnen via de rechter inrit en het vrachtverkeer kan via de linker inrit. Zeker gezien het feit dat hier veel meer vrachtverkeer is gaan rijden is dit een noodzakelijke situatie voor de veiligheid van iedereen die op het terrein komt. Bovendien bevordert dit ook de doorstroming van auto's op terrein wat op dit moment noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

2- de inrit dusdanig wordt aangepast dat koplampen niet in de woonkamer van de burenschijnen;

*De nieuwe inrit buigt af richting de openbare weg waardoor ten allen tijde wordt voorkomen dat koplampen van vervoersmiddelen en machines in de woonkamer van de bestaande woning aan de overzijde Krochtweg 7 schijnen. Zie afbeelding hieronder.*

*Als extra maatregel zullen hier bloem-/plantenbakken op een verhoging worden geplaatst. Hierdoor zal het inschijnen van de verlichting in de woonkamer niet optreden. Daarnaast zullen de bloem- en plantenbakken een fraaie uitstraling geven, passend bij de omgeving.*

3- de terreininrichting wordt ingetekend incl. opvang regenwater op eigen terrein;



**Figuur: terreininrichting met opvang water op eigen terrein**

**water in kratten**

4- de glaspartijen in de zijgevel en de dakkapellen worden verwijderd dan wel wordt aangetoond dat dit voor de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse noodzakelijk is

*De loods is voorzien van dakkapellen en een glazen pui in de zijgevel. De dakkapellen zijn noodzakelijk om extra volume aan het bestaande bouwwerk te geven. Hierdoor wordt het mogelijk een verdiepingsvloer in deze loods te realiseren. Deze verdiepingsvloer gaat gebruikt worden voor een kantine en kantoorruimte. Voor deze ruimtes is daarnaast voldoende daglicht nodig, middels de glaspartijen in de dakkapellen en de pui in de zijgevel van het pand. De grote glaspartij in de zijgevel komt ter vervanging van de dichte overheaddeur aan de zijkant.*

*In de loods is de hoeveelheid daglicht in de bestaande toestand gering, terwijl hierin bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd door de werknemers. De bestaande raamkozijnen zijn klein in afmeting en toetreding van daglicht wordt hier deels belemmerd door de opslag van materiaal. Door de toepassing van de glazen pui in de zijgevel wordt er voorzien in een grote hoeveelheid (natuurlijk) daglicht, zowel op de begane grond als op de te realiseren verdiepingsvloer. Naast dat het uiterlijk van het bestaande bouwwerk met de pui een upgrade krijgt is de pui erg functioneel omdat hiermee zorg wordt gedragen aan extra daglichttoetreding en goede arbeidsomstandigheden.*

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling waarbij een agrarische loods met een oppervlakte van 499 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd, geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

#### **Toetsing**

Met het project wordt een loods tot een oppervlakte van 499 m<sup>2</sup> mogelijk middels verandering van een bestaand bouwvlak waarbinnen mogelijkheden voor eenzelfde gebruik en bouw binnen de functie Agrarisch zijn toegestaan. Er is hiermee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling hoeft niet te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende project.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland

De Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland is vanaf 11 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingsverordening is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Er heeft geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaats gevonden tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was. Er is dus sprake van een beleidsarme omzetting naar de systematiek en terminologie van de Omgevingswet

De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken. In de Omgevingsverordening zijn voor het projectgebied onderstaande gebiedsaanwijzingen opgenomen.

**Gebiedsaanwijzingen (6)**

 **Datacenters uitgesloten** >

 **Landelijk gebied** >

 **Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang** >

 **Ontgrondingen** >

 **Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied** >

 **Tuinbouwconcentratiegebied** >

***Figuur: gebiedsaanwijzingen in voor het projectgebied***

### **Toetsing**

De gebiedsaanwijzingen uit de omgevingsverordening gaan over het toestaan en regelen van andersoortige ontwikkelingen dan het project en zijn niet beperkend regelend voor het project waarin grondgebruik en bebouwing (al) is toegestaan.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie 2040**

Op 1 februari 2021 is de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betreft een integrale langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Daarmee is het de opvolger van de 'Structuurvisie Heemskerk 2020'. Het biedt een stip op de horizon voor de ambities en doelstellingen, met als doel om te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Het projectgebied is aangeduid als tuindersgebied. Aandachtspunten bestaan in clustering, schaalvergroting en behoud van landschappelijke kwaliteiten.

### **Toetsing**

Het project voorziet in het veranderen van het bouwvlak aan de Krochtweg 6a in Heemskerk om op die manier de bouw van een loods toe te staan en de interne verkeersrouting op het perceel te verbeteren. Het project voldoet hiermee aan de inzet van clustering. De bestaande landschappelijke kwaliteiten bevinden zich buiten het projectgebied en ondergaan geen veranderingen als gevolg van het project. Het project is voor wat betreft de Omgevingsvisie uitvoerbaar.

## Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

### 4.1 m.e.r.-beoordeling

#### 4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

#### 4.1.2 Toetsing

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingmogelijkheden nemen bij het project vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe, doordat de bouwmogelijkheden middels verandering van het bouwvlak hooguit anders op de gronden worden gesitueerd. De gebruiksmogelijkheden blijven ten dienste van agrarisch. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit project de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken en beoordelingen geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Het project is voor wat betreft m.e.r.-beoordeling uitvoerbaar.

### 4.2 Duurzaamheid

#### 4.2.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

#### **4.2.2 Toetsing**

Duurzaamheid heeft betrekking op energie tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit. Deze onderwerpen worden in voorliggende onderbouwing behandeld. Voor het overige gelden voor de bouw- en gebruiksfase de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **4.3 Gezondheid**

#### **4.3.1 Wettelijk kader**

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

#### **4.3.2 Toetsing**

De verschillende onderwerpen worden in voorliggende onderbouwing in dit hoofdstuk beoordeeld. De conclusie hierop is telkens dat het project op het betreffende onderwerp uitvoerbaar is.

### **4.4 Verkeer & Parkeren**

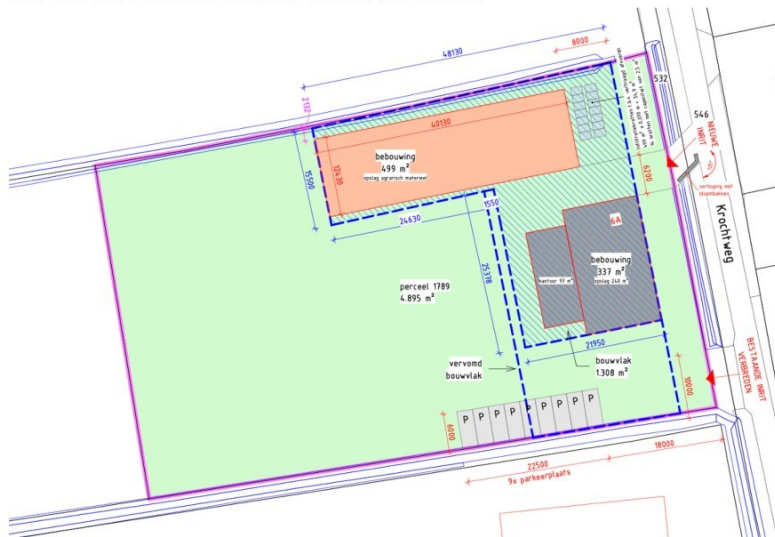
#### **4.4.1 Wettelijk kader**

De regels in het plan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor de beoordeling van het parkeren wordt gevormd door de Parkeernormennota Heemskerk 2019.

#### 4.4.2 Toetsing

Het parkeerbeleid van de gemeente Heemskerk is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 dat op 5 oktober 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld en bestaat uit een Nota Parkeren Heemskerk en een Nota Technische Richtlijnen Heemskerk. De kern van het gemeentelijk parkeerbeleid is het behouden van de bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (lopen, fiets, openbaar vervoer en auto), stimulering van duurzame mobiliteit door het faciliteren van goede fietsvoorzieningen, voorzieningen voor deelauto's en elektrische vervoer en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit (leefbaarheid). Het parkeerbeleid zet nadrukkelijk niet in op sturing van autobezit en van bewoners, werknemers en sociaal & economisch bezoek. Wel wordt de verkeersdeelnemer gestimuleerd het fietsgebruik en openbaar vervoer te (gaan) gebruiken.

Heemskerk is opgedeeld in vier deelgebieden: centrum, woongebieden, bedrijventerreinen en buitengebied. Het projectgebied ligt in het buitengebied. Hiervoor zijn geen parkeernormen voor een agrarische bedrijfsloods opgenomen. Daarbij geldt dat het project gaat over het verplaatsen van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op eigen gronden. Er wordt niet meer bebouwing toegestaan. Hiervoor moet worden aangenomen dat bij toekenning hiervan is geoordeeld dat in voldoende parkeervoorzieningen is voorzien. Met het project zal er sprake zijn van circa 860 m<sup>2</sup> aan bebouwing (360 + 499). Voor het project kan in de bepaling van de norm gebruik worden gemaakt van de categorie functie bedrijf, arbeidsextensief en bezoekersextensief. De parkeernorm voor buitengebied bedraagt 0,9 parkeerplek per 100 m<sup>2</sup>. Het project voorziet in 9 parkeerplekken op eigen terrein en voldoet hiermee aan de norm.



**Figuur: 9 parkeerplekken in het projectgebied**

Het projectgebied is tot slot op twee plekken ontsloten door de Krochtweg en is hiermee goed ontsloten per auto, fiets, te voet. De tweede ontsluiting is bedoeld om ook de interne routing en het scheiden van vrachtverkeer en verkeer van bezoekers met auto's die zich van- en naar de projectlocatie verplaatsen goed te regelen. Het project is voor wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

## 4.5 Natuur

### 4.5.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### **Gebiedsbescherming**

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

#### **Stikstof**

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

#### **Soortenbescherming**

Onder de Ow zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit moet niet vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.



***Figuur: project in bestaande situatie op stelconplaten***

#### **4.5.2 Toetsing**

Het project betreft het veranderen van een bouwvlak waarmee bestaande bouwrechten op een andere locatie in het projectgebied mogelijk worden. De ontwikkeling vindt geheel plaats op een perceel dat is verhard met stelconplaten en dat verder intensief in gebruik is. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats.

#### **Gebiedsbescherming**

##### Natura 2000

De planlocatie is gelegen aan de Krochtweg en ligt op ongeveer 575 meter van N2000-gebied de Noord Hollands Duinreservaat. Gezien de afstand tot het Natura2000 gebied, in relatie tot de geplande ontwikkelingen waarin een arbeids- en bezoekersextensieve loods wordt gerealiseerd, worden er geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstellingen. Externe werking zal naar verwachting niet optreden.

##### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aangezien het projectgebied is gelegen buiten het NNN of de groene ontwikkelingszone hiervan en het geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

##### Stikstofdepositie

Het project gaat om het verplaatsen van een bestaand toegestaan bouwrecht binnen het projectgebied zelf waarmee een arbeids- en bezoekersextensieve loods 25 meter- en daarmee fractioneel dichter bij een Natura 2000 gebied gelegen op 575 meter komt te liggen. De loods is op een andere locatie in onderdelen vervaardigd. Deze onderdelen worden terplaatse met elektrische apparatuur in elkaar gezet. Op basis van de landelijke ervaringen is bekend dat de bouw en het gebruik van bijvoorbeeld een appartementencomplex voor 6 appartementen op een afstand van 1 kilometer vanaf de Natura 2000 gebied (o.a. Stationsplein 13, Zevenaar) geen overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdepositie op natuurgebieden oplevert. Dit houdt voor het project in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de gebruiksfase.

Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

#### **Soortbescherming**

De wet natuurbescherming kent twee vormen van soortbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten:

- Algemene zorgplicht
- Zorgvuldig handelen

##### *Algemene zorgplicht*

Heb respect voor alle wilde flora en fauna en tracht het doden, verontrusten en beschadigen van

aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken.

#### *Zorgvuldig handelen*

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling.

#### Flora

Het terrein bestaat uit geheel met stelconplaten verharde gronden en het is verder intensief in gebruik. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie.

Er is geen overtreding Wet natuurbescherming.

#### Fauna

Het terrein is intensief in gebruik als gebied voor dynamische opslag waarmee het onderdeel is van het toegestane agrarisch gebruik. Er bestaan hiermee geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen of andere beschermde soorten. aangetroffen zijn in en nabij de (te slopen) bebouwing.

Het projectgebied heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute, waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan. Er is geen overtreding Wet natuurbescherming. Het project is voor wat betreft natuurbescherming uitvoerbaar.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **4.6.1 Wettelijk kader**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De gemeente is niet aangewezen als concentratiegebied.

## 4.6.2 Toetsing

Gelet op de aard en omvang van het project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

### Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening aan de NIBM-tool luchtkwaliteit blijkt dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit is ondermeer te verklaren uit het feit dat het project geen extra verkeersaantrekkende werking heeft omdat dit het verplaatsen van een bestaand bouwrecht binnen het projectgebied zelf betreft. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat het project niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisering van het plan.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### 4.7.2 Toetsing

Het project betreft het veranderen van een bouwvlak en het realiseren van een agrarische bedrijfsloods. Dit is geen geluidsgevoelige bestemming. Het project is voor wat betreft geluid uitvoerbaar.

## 4.8 Geur

### 4.8.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

#### 4.8.2 Toetsing

De te realiseren agrarische bedrijfsloods is geen geurgevoelig object. Het project is voor wat betreft geur uitvoerbaar.

### 4.9 Omgevingsveiligheid

#### 4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

##### Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

##### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bkl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

##### Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;

- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

#### 4.9.2 Toetsing

Voor dit project is via het Register externe veiligheidsrisico's de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied geen factoren qua veiligheid in de directe omgeving aanwezig zijn.



**Figuur: Uitsnede Atlas Leefomgeving projectgebied aangeduid in blauw**

Het projectgebied bevindt zich op afstand van 960 meter vanaf Tata Steel en op een afstand van 867 meter vanaf Floricultura alwaar brandbare stoffen worden opgeslagen. Het projectgebied bevindt zich hiermee niet binnen de veiligheidscontouren van een inrichting en/of een LPG tankstation. Het project is voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

#### 4.10 Trilling

##### 4.10.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

##### 4.10.2 Toetsing

Het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) heeft hinder van trillingen gemeten bij mensen die binnen 300 meter afstand van het spoor wonen. Het project gaat niet uit van wonen en binnen deze afstand bevinden zich geen spoorwegen. Het is niet aannemelijk dat het project hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

## 4.11 Welstand

### 4.11.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

### 4.11.2 Toetsing

De vormgeving van de loods is gekozen voor voldoende natuurlijke lichttoetreding waarmee wordt ingespeeld op de oost-west oriëntatie. Het project is beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand en hieraan akkoord bevonden.

## 4.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

### 4.12.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### 4.12.2 Toetsing

Op basis van het gemeentelijk beleid over archeologie mogen in het projectgebied geen gebouwen worden gebouwd hoger dan 3 meter. In andere gevallen moet er een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Uitzondering hierop bestaat, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Omdat het bouwplan uitgaat van een oppervlakte van 499 m<sup>2</sup> wordt aan de tweede voorwaarde voldaan. Het project is voor wat betreft archeologie uitvoerbaar. Er geldt wel een zorgplicht voor vondsten die tijdens de uitvoering van het project worden gedaan.

## 4.13 Bodem

### 4.13.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### 4.13.2 Toetsing

Het projectgebied is sinds toekenning van de huidige functie en vanuit het verleden geen verdacht locatie in verband met bodemkwaliteit. Het project is voor wat betreft bodemkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.14 Water

### 4.14.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

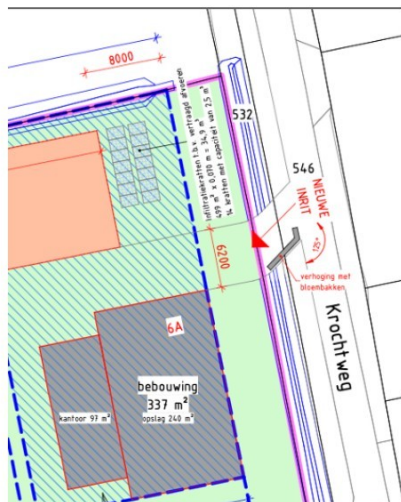
- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

#### 4.14.2 Toetsing

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> de regel dat 15% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Het te bufferen gedeelte is berekend door de te verharden oppervlakte 499 m<sup>2</sup> te vermenigvuldigen met de factor 0,7. Dit levert voor het project op dat 34,9 m<sup>3</sup> waterafvoerovertragende kratten worden aangebracht. Het project is hiermee voor wat betreft water uitvoerbaar.



**Figuur: locatie waterbergende kratten in het projectgebied**

## Hoofdstuk 5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Wettelijke kaders

#### Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

#### Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

#### Nadeelcompensatie

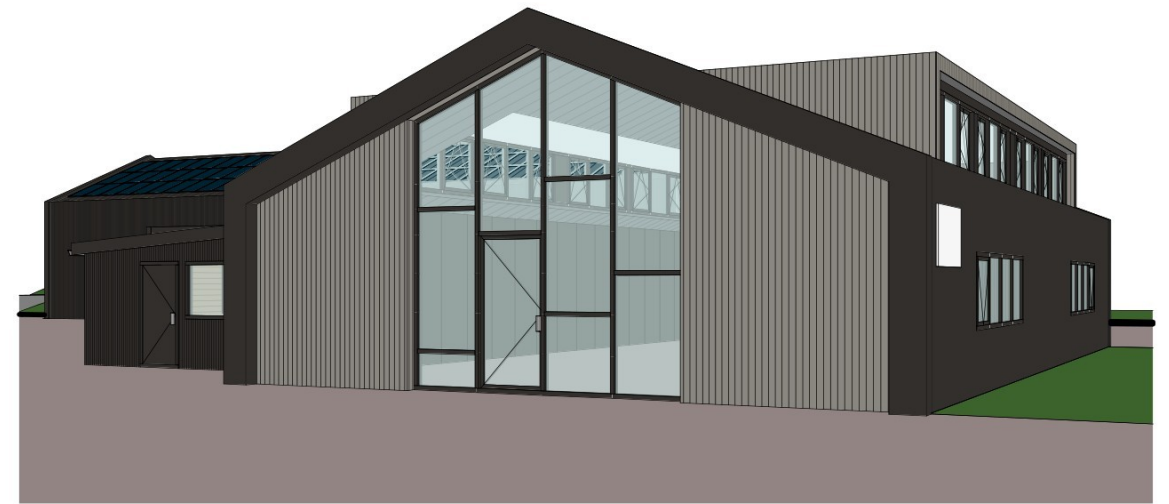
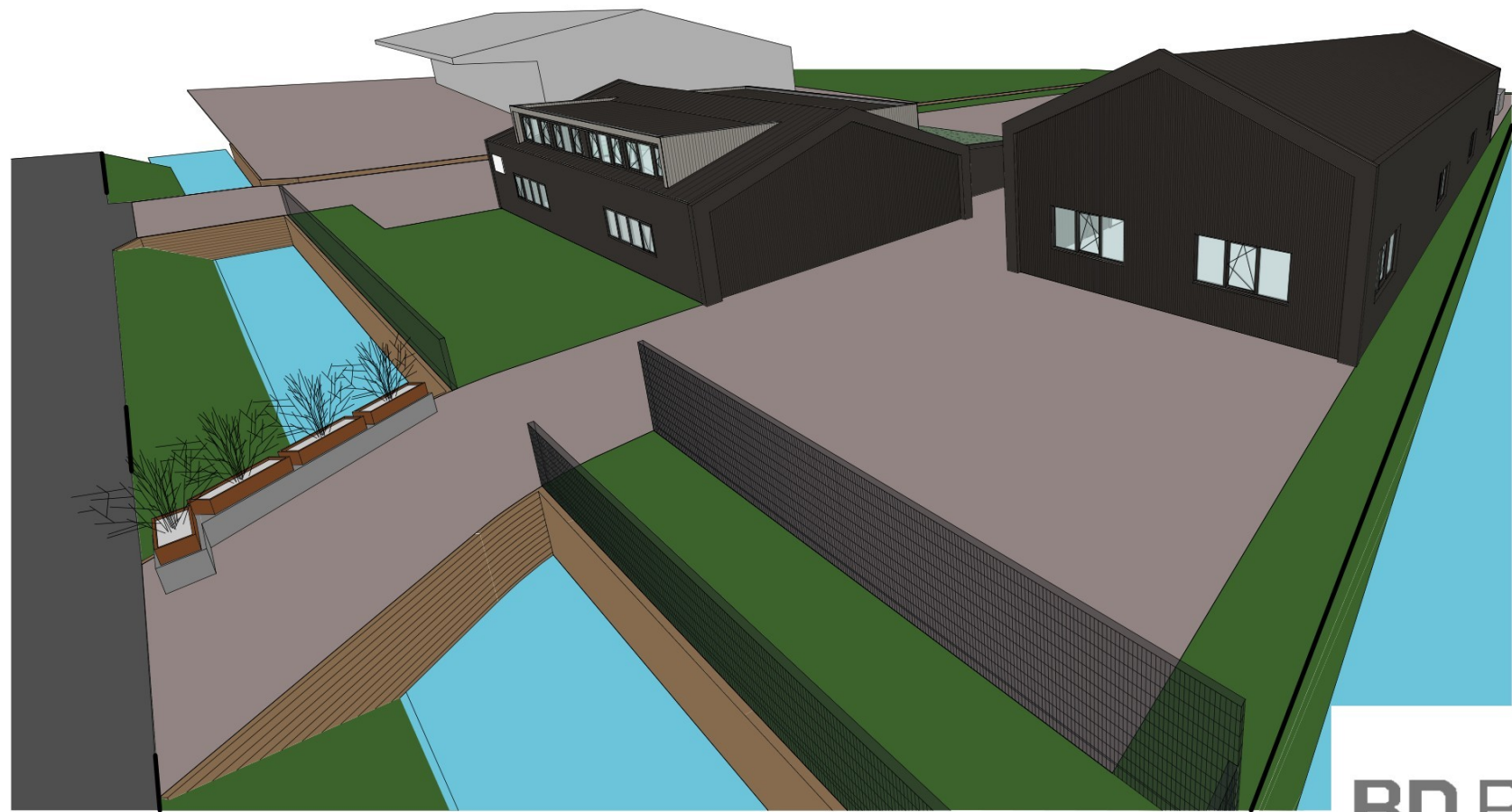
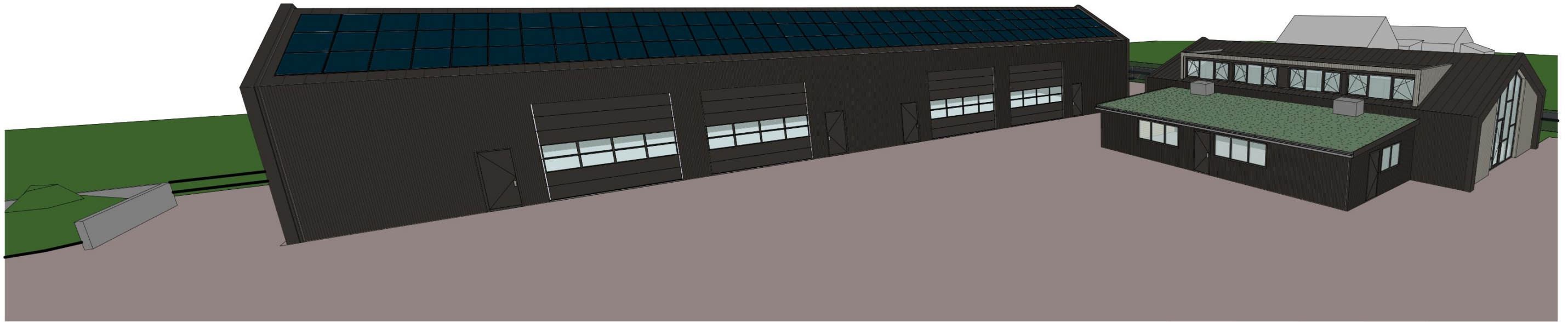
In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

### 5.2 Toetsing

De gemeente Heemskerk sluit met initiatiefnemer overeenkomsten over kostenverhaal en nadeelcompensatie.

## Bijlagen

- brief 10 december 1997



\*\*\* Maatvoering i/h werk te controleren i.v.m. juistheid \*\*\*  
 \*\*\* Constructie gegevens worden door constructeur gecontroleerd en uitgewerkt \*\*\*  
 \*\*\* Details zijn principes, overleg is mogelijk \*\*\*

**RD PLAN**

LIJNBAAN 65  
 1969 ND HEEMSKERK  
 TEL: (0251) 23 00 92  
 FAX: (0251) 23 72 27  
 info@rdplan.nl

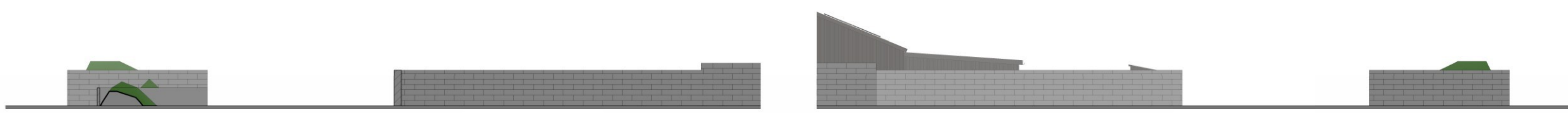
	PROJECT:	Krochtweg 6a te Heemskerk			PROJECTNUMMER:	22.0120
	ONDERDEEL:	Voorblad			DATUM:	23-06-2025
	OPDRACHTGEVER:	Dam Tuinen			TEKENING NUMMER:	VB
	GEWIJZIGD:	.....	.....	.....	.....	
	SCHAAL:	- [A3]				
	GETEKEND:	J				



RENOVOOI	isolatie en/of sandwich paneel
	beton, prefab
	beton, insitu
	dakleer
	hout
	plaatmateriaal
	afwerking
	obokend
hwa	hemelwaterafvoer
VR	ventilatievoester

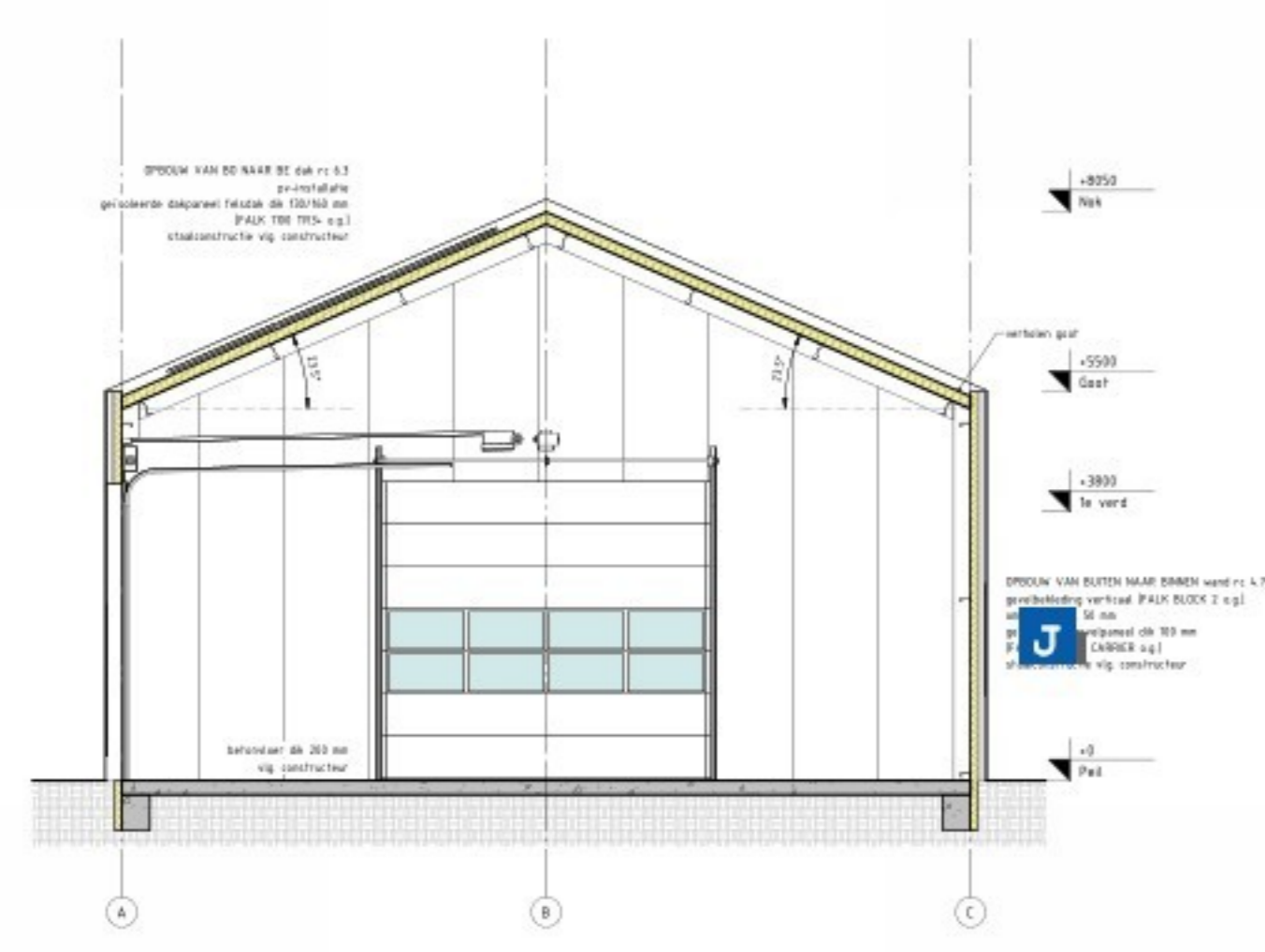
MATERIAALSTAAT	
Onderdeel:	Werkzaam
gevel:	staal RAL 7021
kozijnen:	aluminium RAL 7021
ramen/deuren:	aluminium RAL 7021
overhoeddeuren:	staal RAL 7021
raandorpels:	staal RAL 7021
dak:	staal RAL 7021
daktrim:	staal RAL 7021
zetwerk:	staal RAL 7021

UITVOERING CONFORM REGELGEVING	
Onderdeel:	NEN
hoofdraagconstructie:	2609/3859/6700/6702
	6703/6720/6760/6761
	6770/6771/6772
brandbeperk./vluchtroute:	6061/6062/6063/6064
	6065
inbraakwerendheid:	5081/5096
geluidsbescherming:	5077/5078
vocht-/regenwerendheid:	2778
afvoer vul-/hemelwater:	3275
luchtverversing:	3087
verbr. lucht/rookgasafv.:	8087/2757
daglicht:	2057
thermische isolatie:	3068
luchtdoorlatendheid:	2056
elektra installatie:	3010
wering ongedierte:	openingen = 10 mm

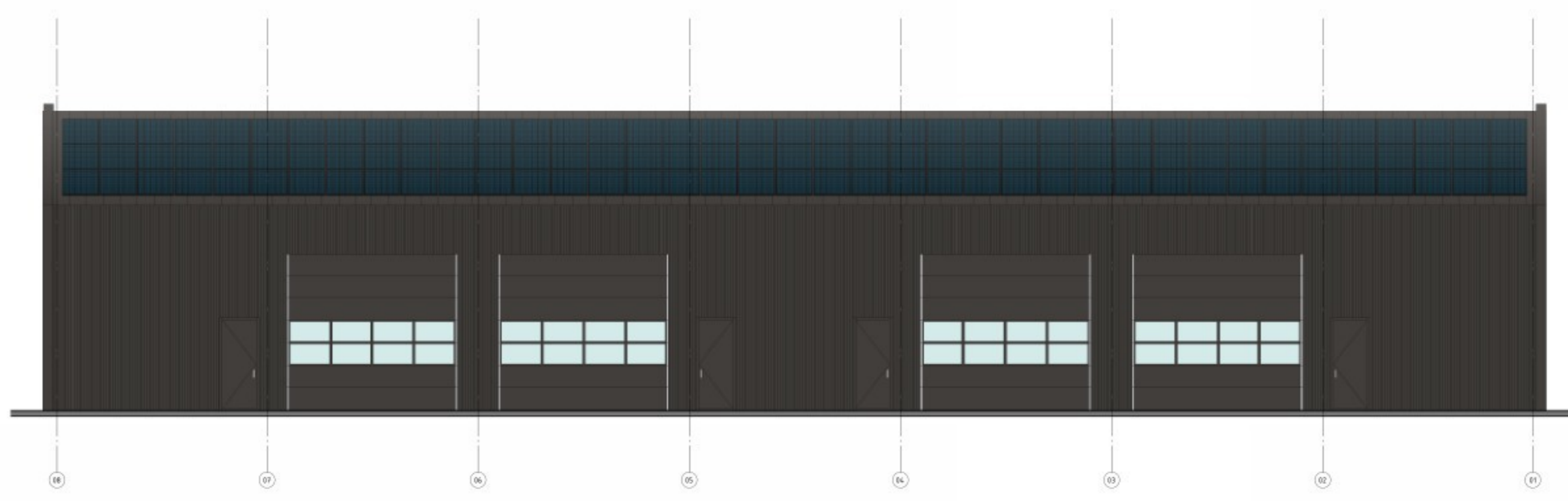


Linker zijgevel (BESTAAND)

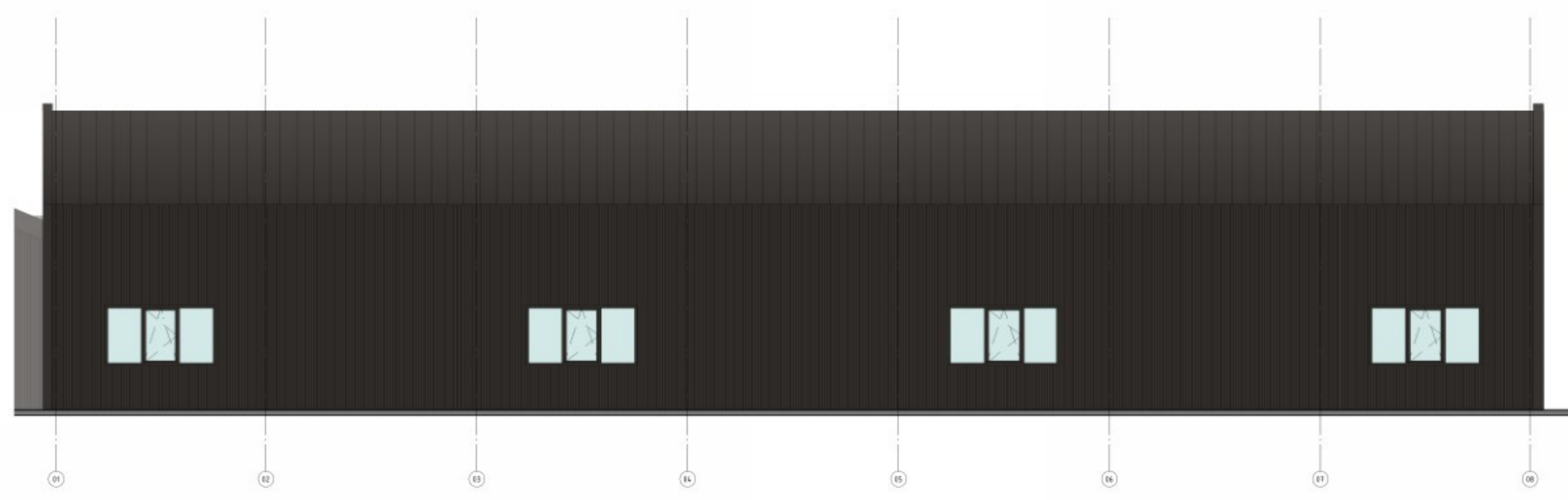
Rechter zijgevel (BESTAAND)



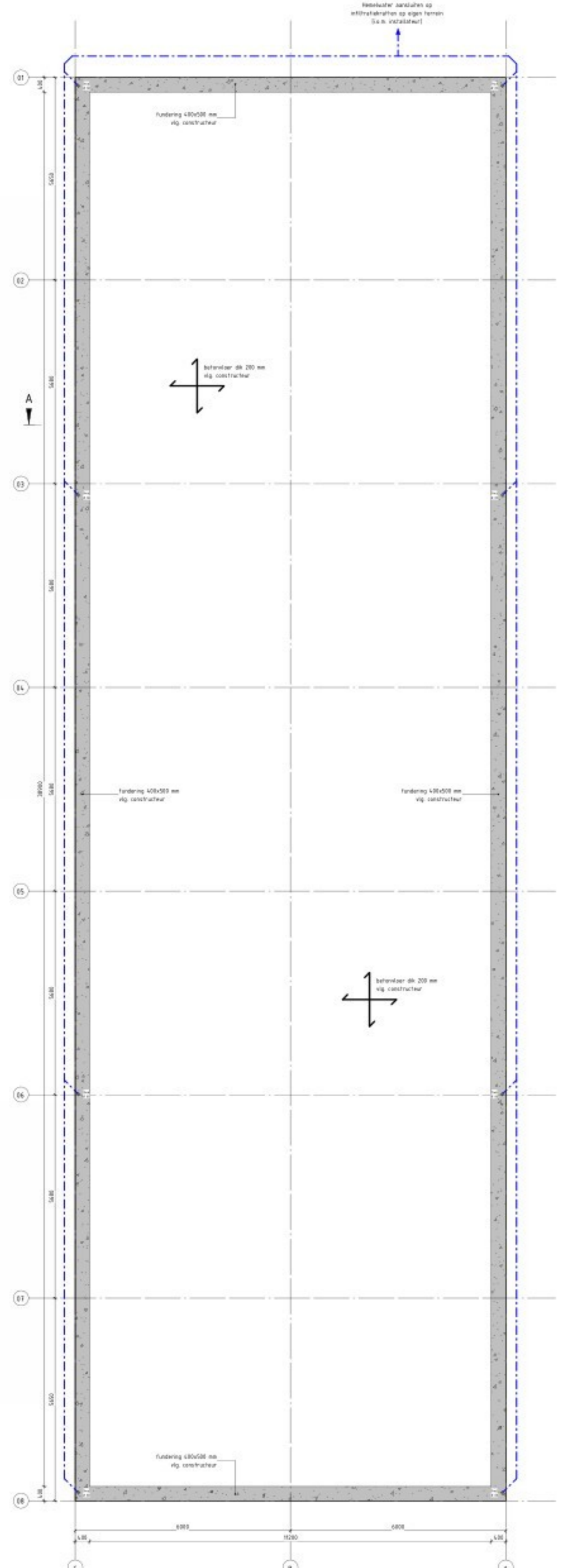
Doorsnede A-A (NIEUW)



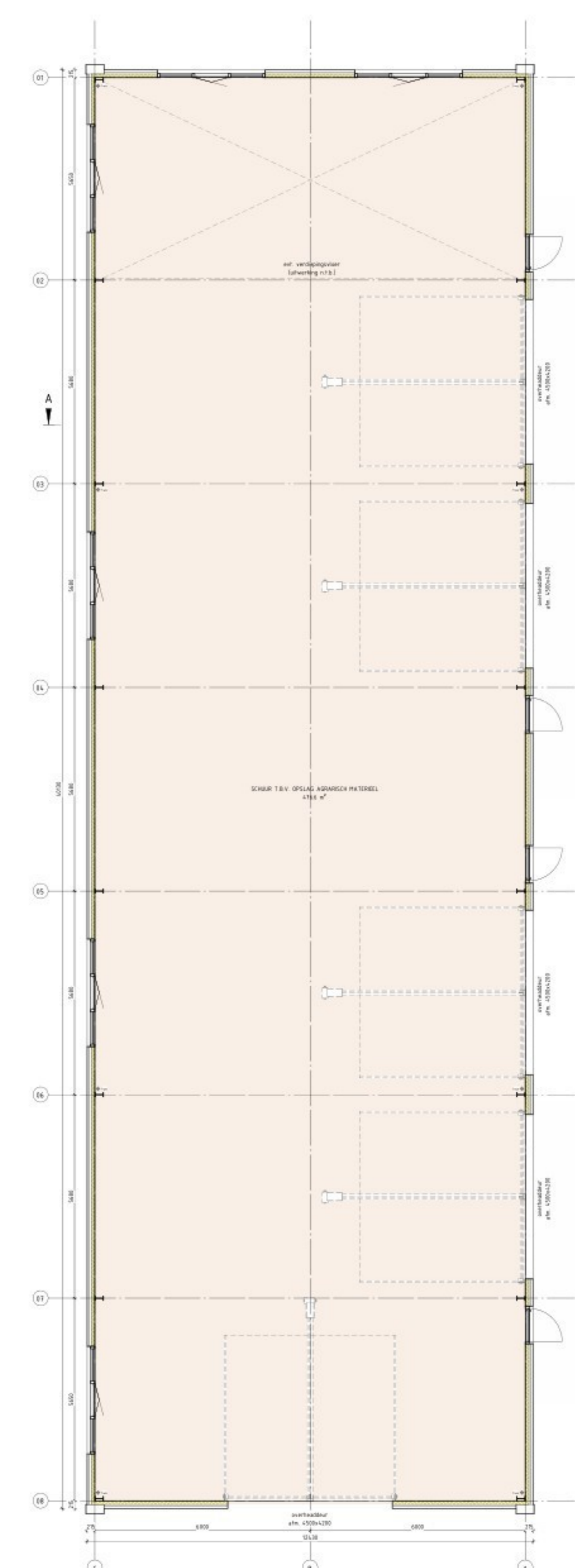
Linker zijgevel (NIEUW)



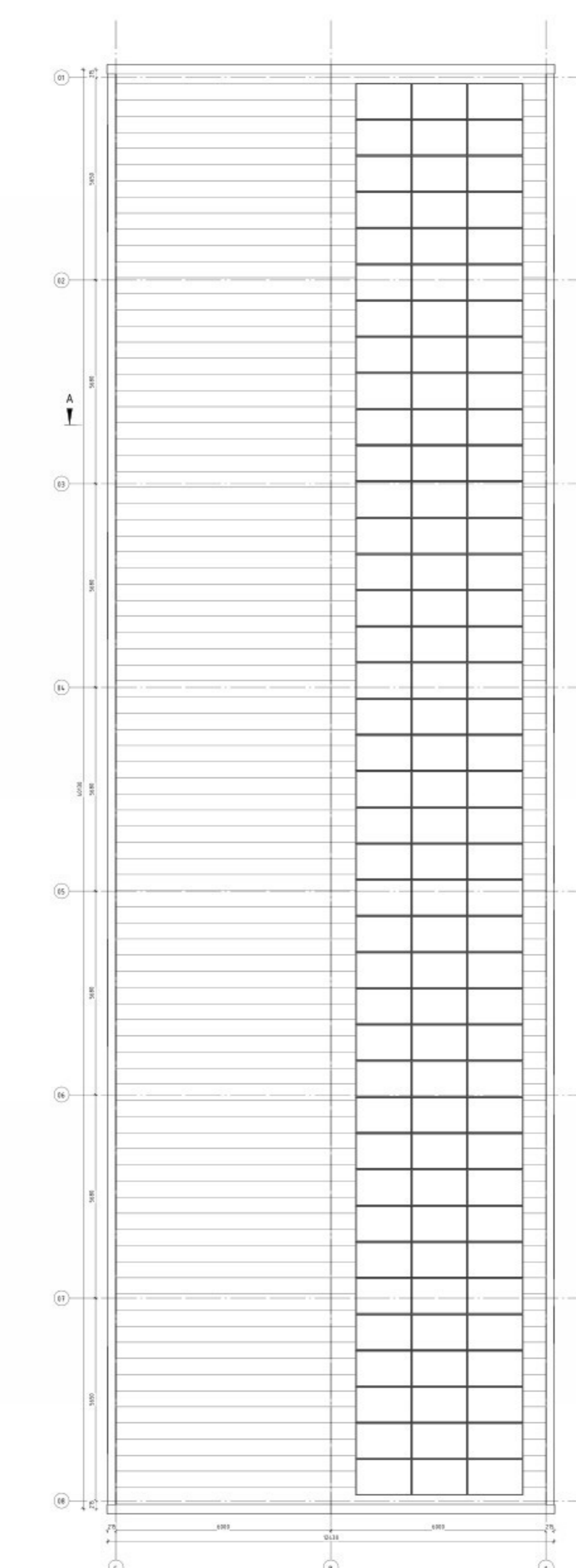
Rechter zijgevel (NIEUW)



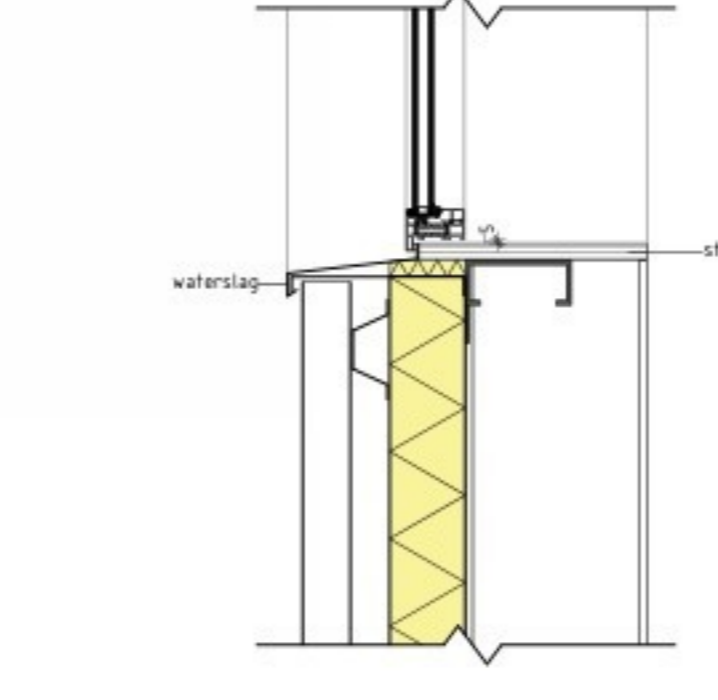
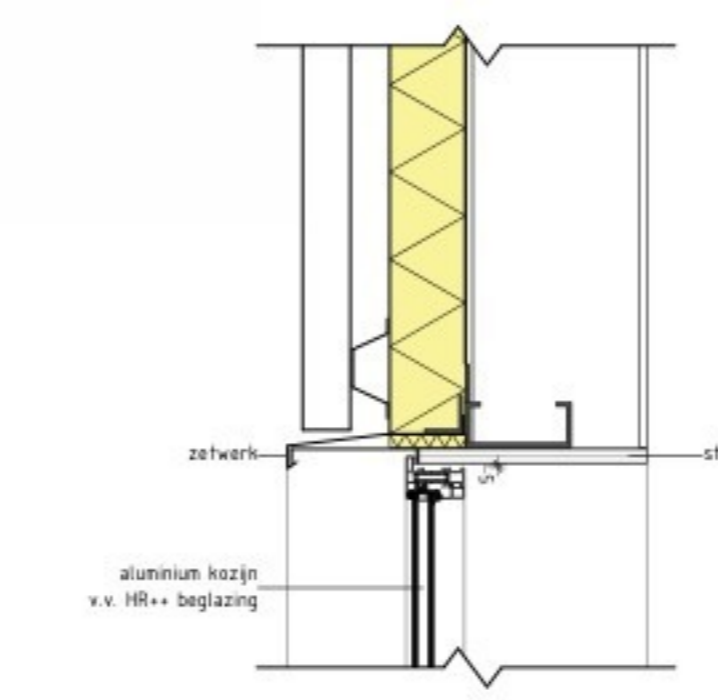
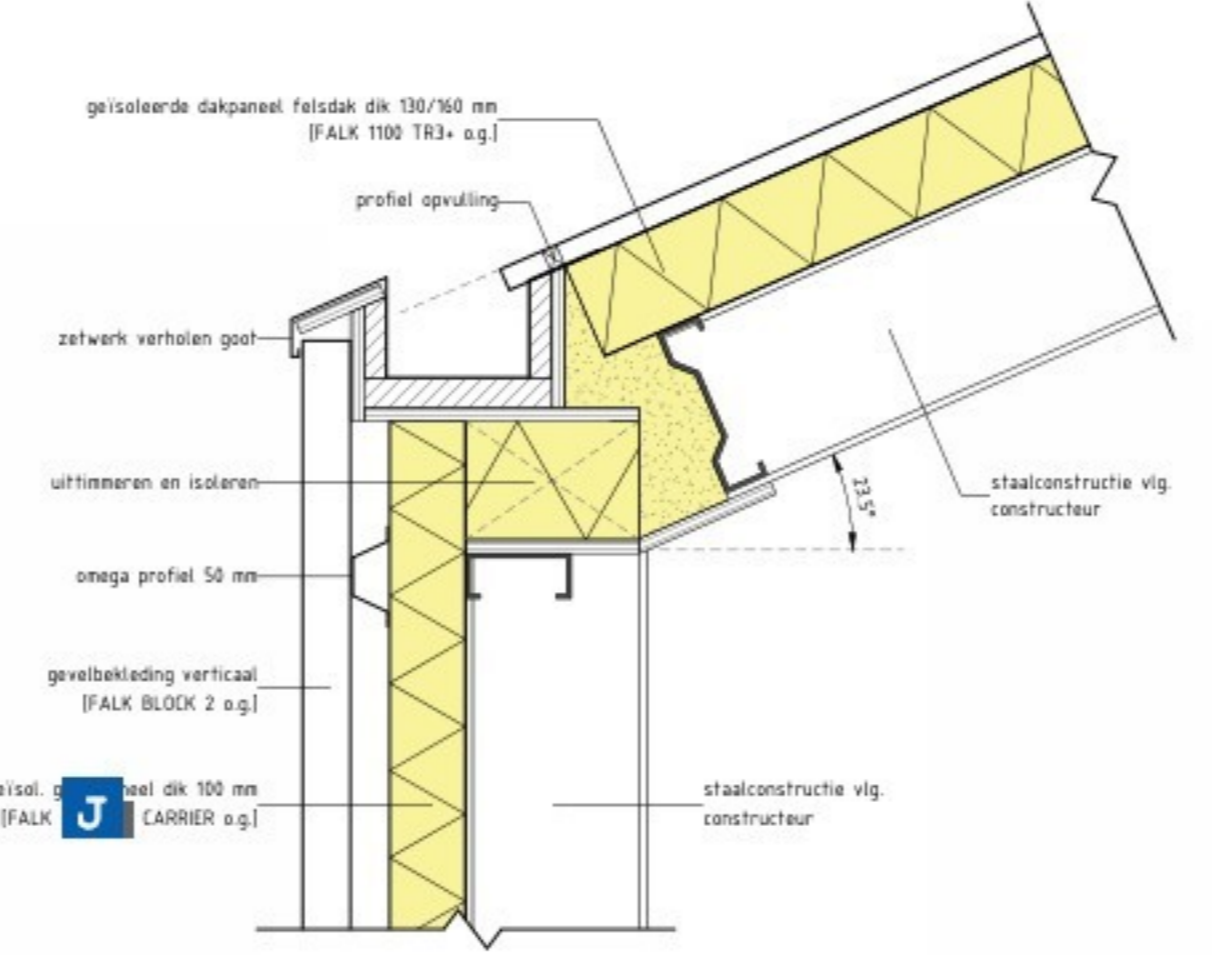
Fundering / Riolering (NIEUW)



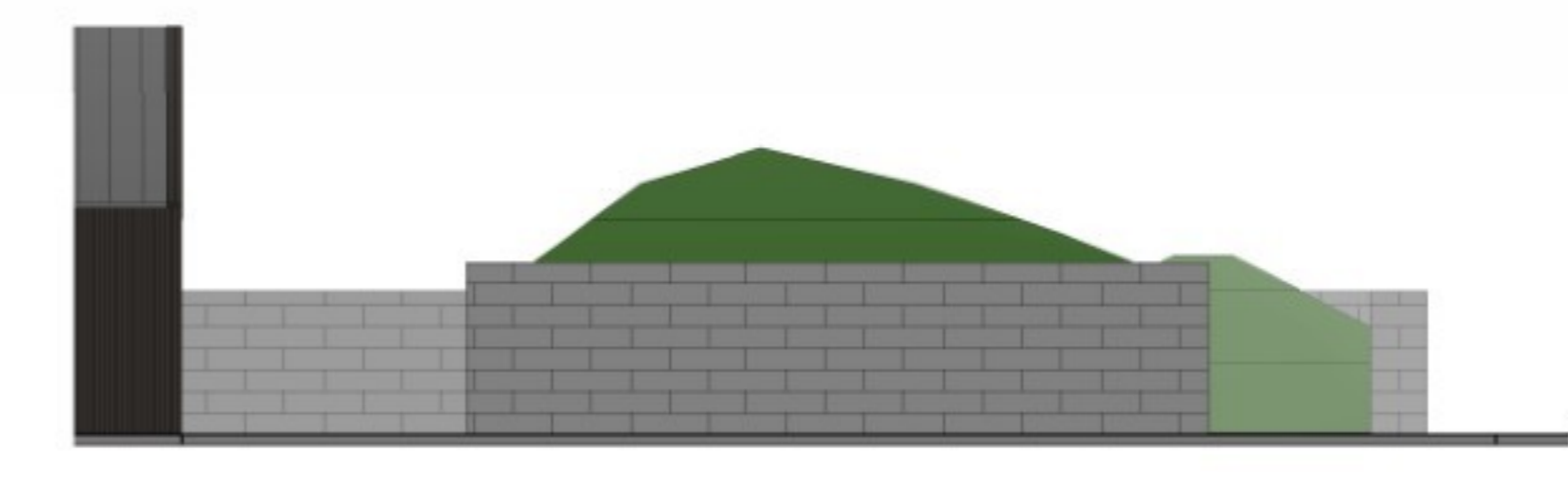
Begane grond (NIEUW)



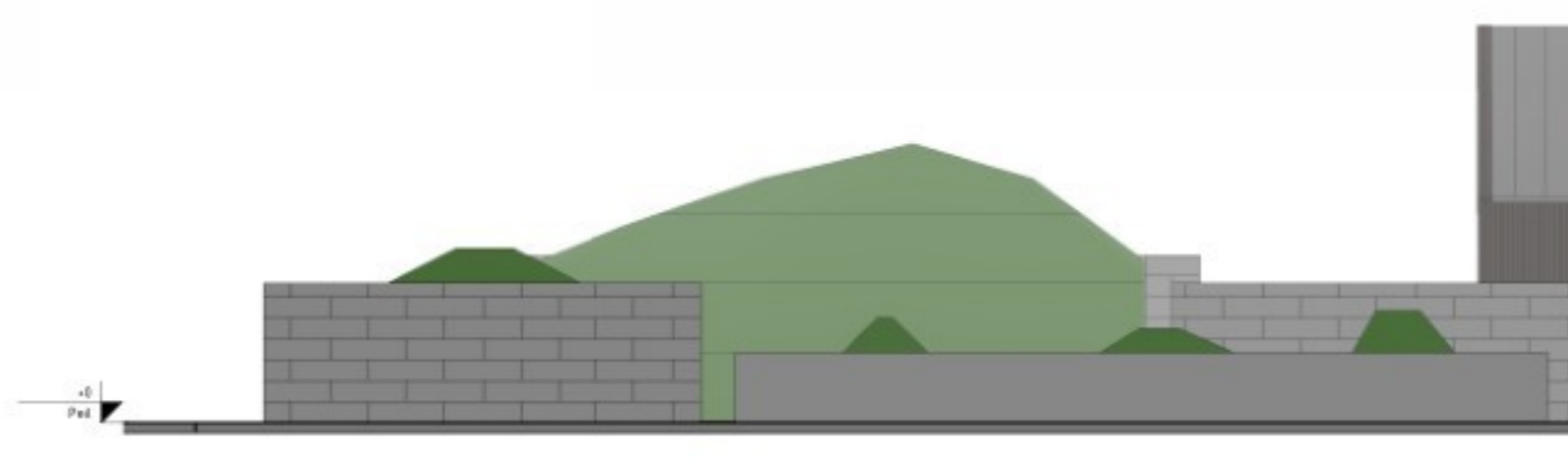
Dak (NIEUW)



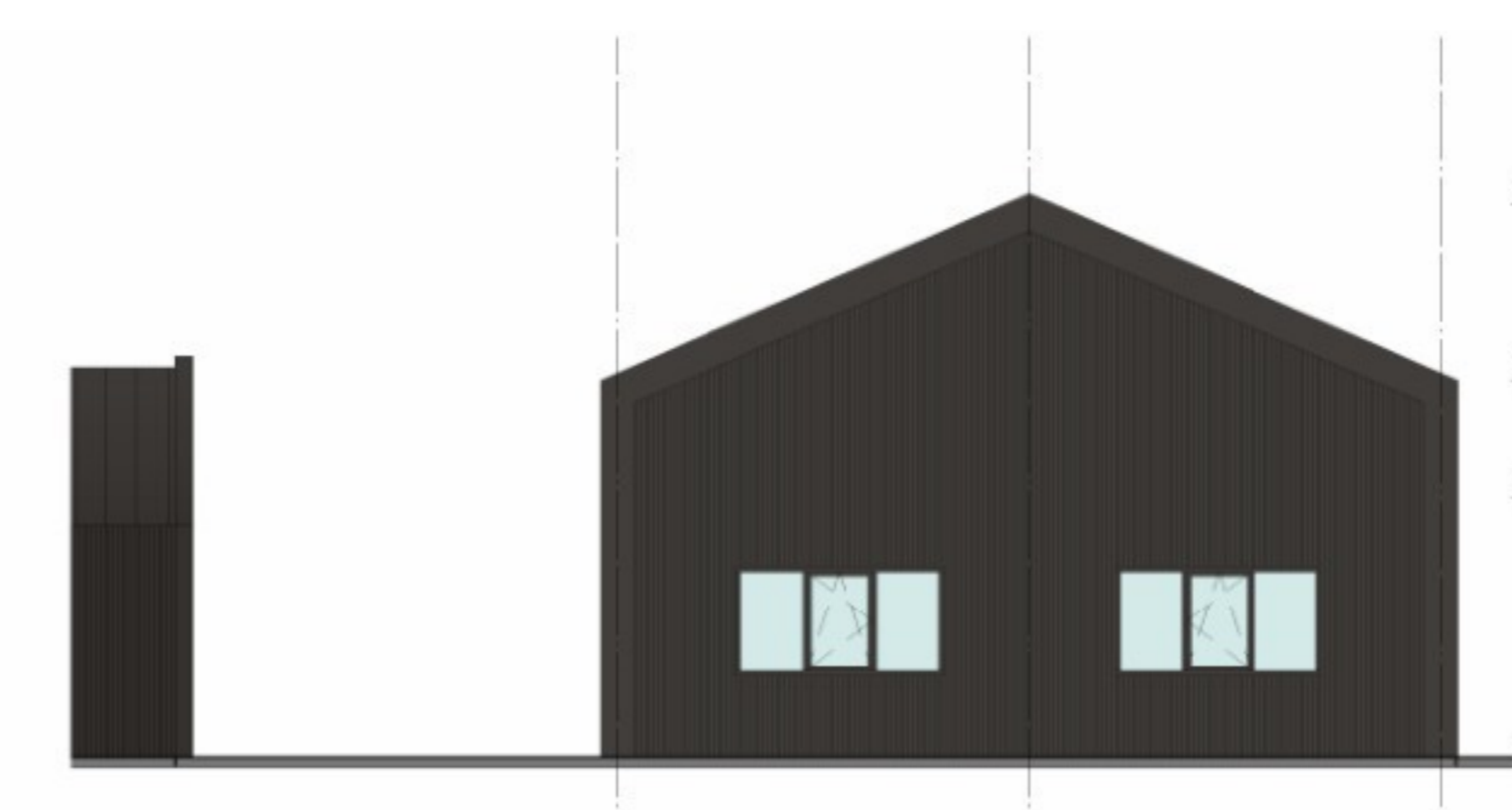
Details (NIEUW) schaal 1:10



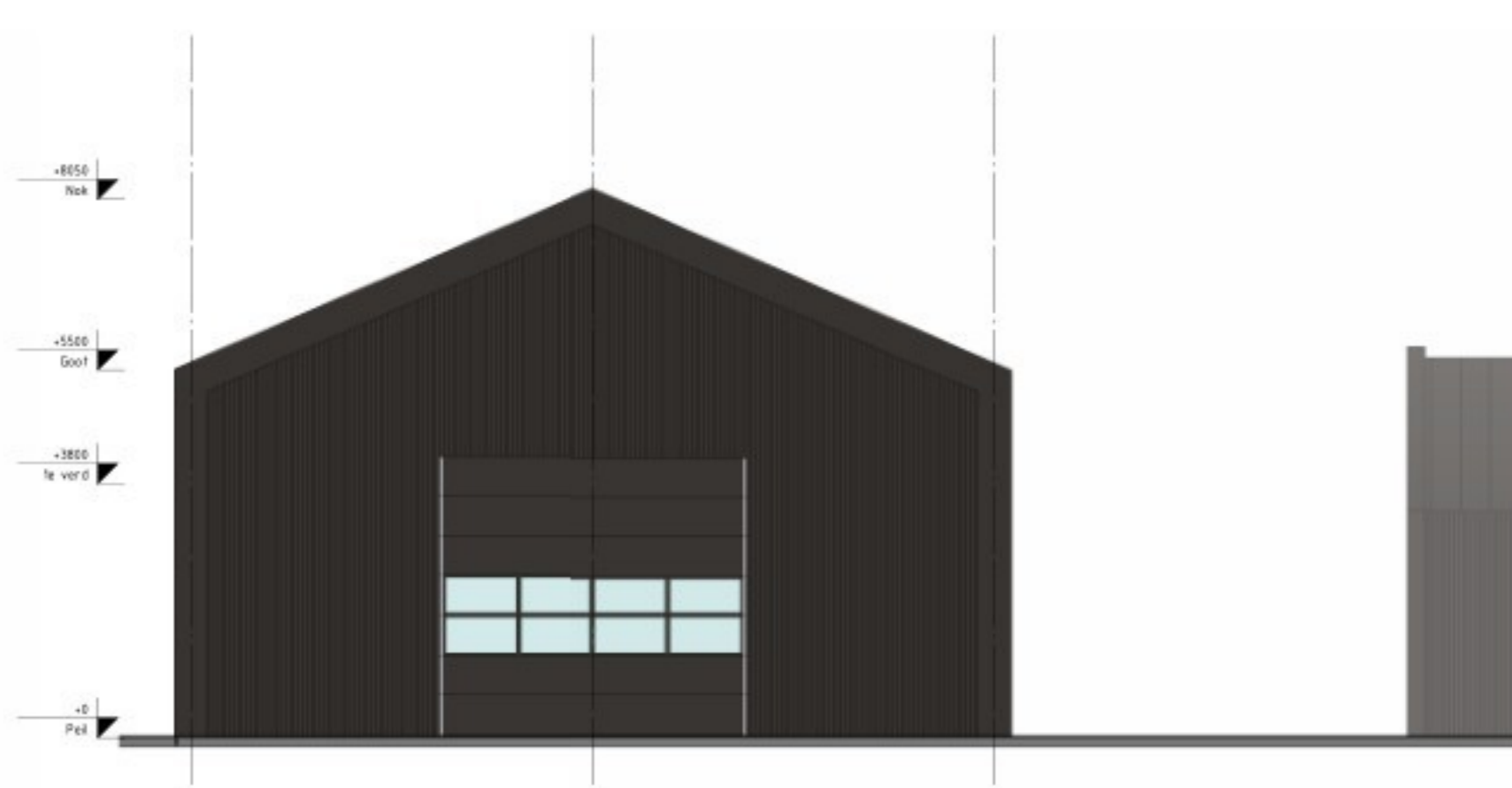
Voorgevel (BESTAAND)



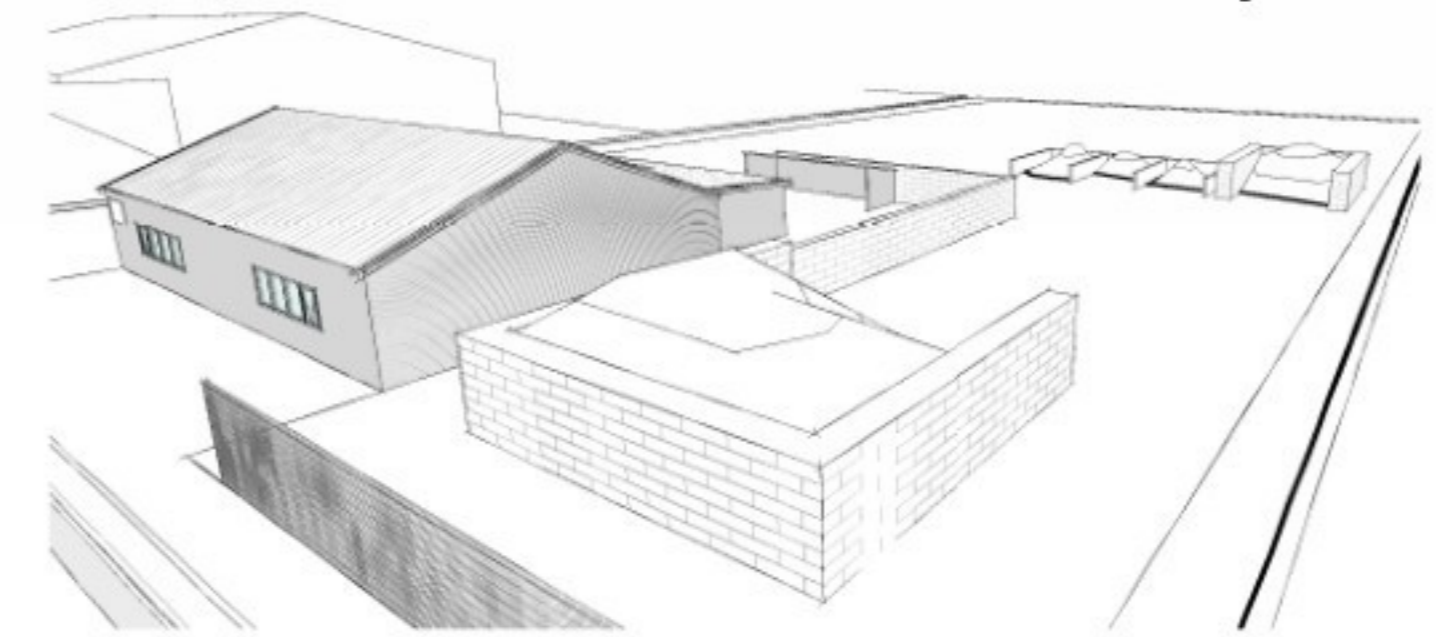
Achtergevel (BESTAAND)



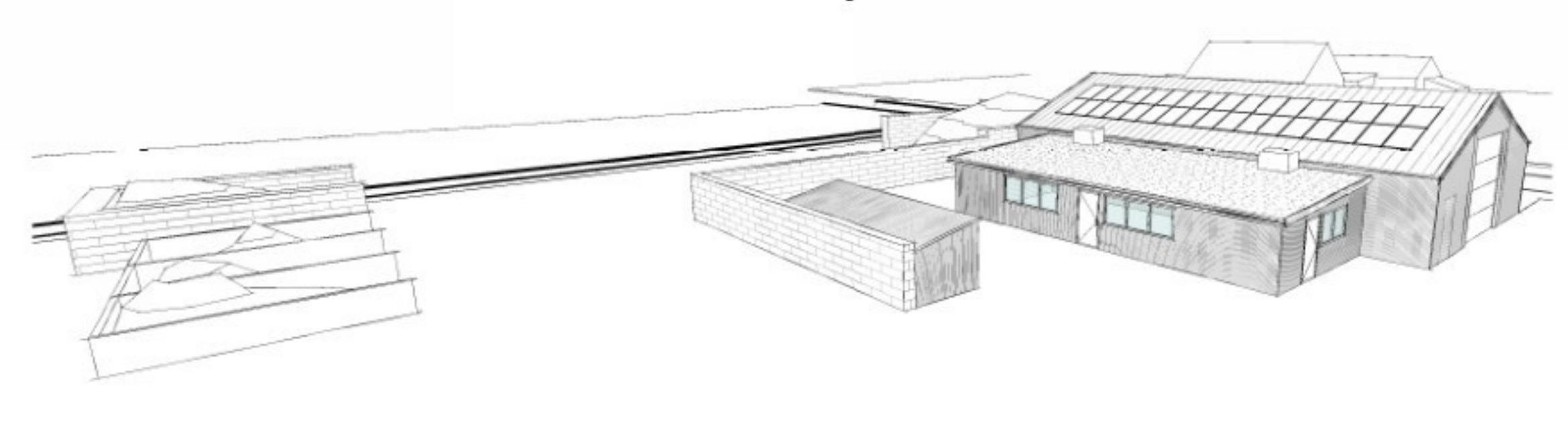
Voorgevel (NIEUW)



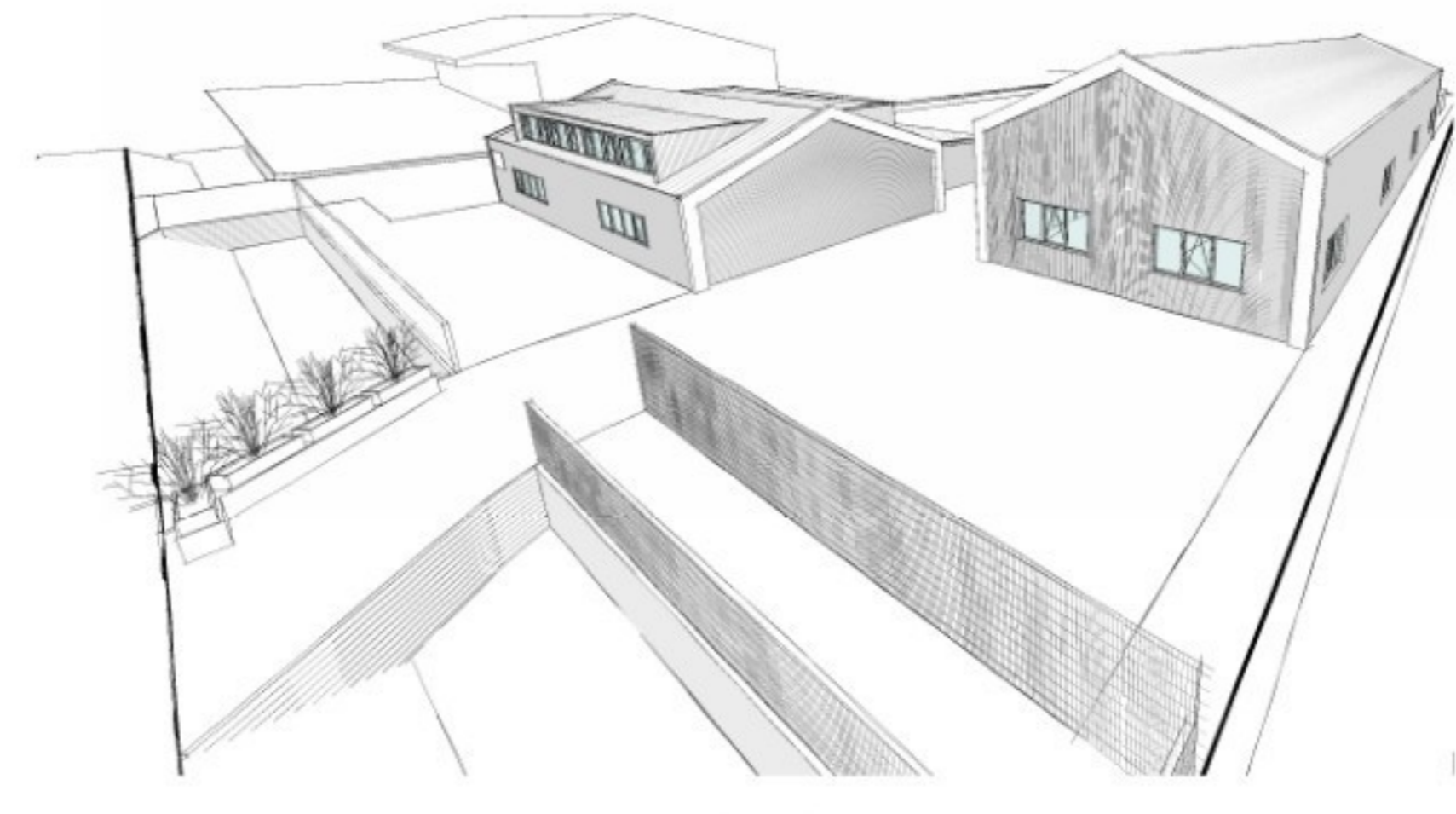
Achtergevel (NIEUW)



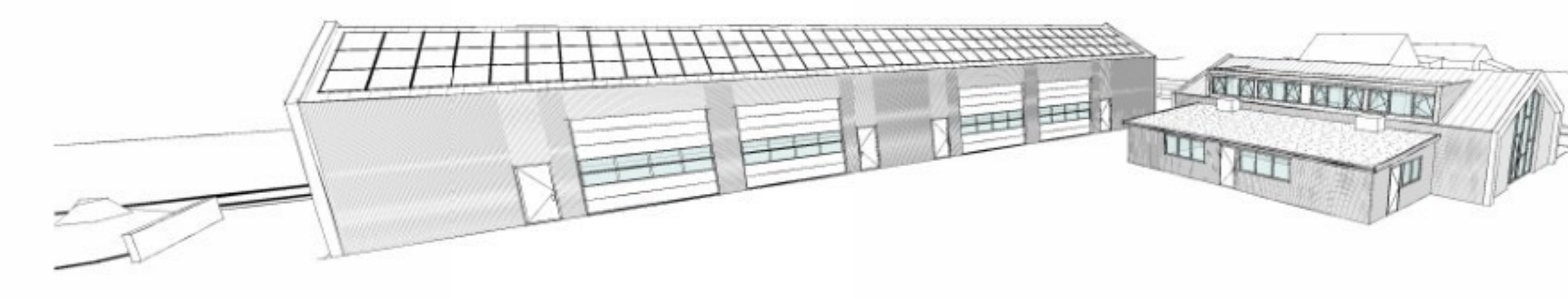
Impressie vanaf straat (BESTAAND)



Impressie vanaf perceel (BESTAAND)



Impressie vanaf straat (NIEUW)



Impressie vanaf perceel (NIEUW)

RD PLAN

PROJECT: Kruisweg 44 te Heemskerk  
 ONDERDEEL: Nieuwbouw Agrarische Leids  
 OPDRACHTGEVER: Dem. Tuinen  
 GEMIDDELD: 1:500  
 SCHAAL: 1:500  
 GETEKEND: J

PROJECTNUMMER: 22070  
 DATUM: 23-06-2025  
 TEKENING NUMMER: B-01

LIJNBAAI 65  
 1969 ND HEEMSKERK  
 TEL: (0251) 23 00 92  
 FAX: (0251) 23 72 27  
 info@rdplan.nl

\*\*\* Plattegrond (in werk te controleren i.o.m. jachtveld) \*\*\*  
 \*\*\* Constructie gegevens worden door constructeur gecontroleerd en afgewerkt \*\*\*  
 \*\*\* Details zijn principes, overleg is mogelijk \*\*\*

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **N** Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen