

Van: "GM-Bwt" <bwt@heemskerk.nl>
Verzonden: donderdag 2 oktober 2025 10:27
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odijmond.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odijmond.nl>
Onderwerp: FW: Krochtweg 6a
Bijlage(n): OW_24_76769_Adviesformulier_RO_DCT=Versturen door secretariaat.docx

Warning: Unusual sender <bwt@heemskerk.nl>

You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

Hoi [REDACTED],

Hierbij het advies.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Team Leefomgeving en Veiligheid

T. 06 [REDACTED]

E. [REDACTED]@heemskerk.nl



Disclaimer

Gemeente Heemskerk

Bezoekadres:

Maerten van Heemskerckplein 1

1964 EZ Heemskerk

Telefoon: 14 0251

Website: heemskerk.nl

Postadres:

Postbus 1

1960 AA Heemskerk



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@heemskerk.nl>

Verzonden: donderdag 2 oktober 2025 10:28

Aan: GM-Bwt <bwt@heemskerk.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@heemskerk.nl>

Onderwerp: Krochtweg 6a

Collega's,


Het advies is aangevuld.

[REDACTED]
Groet,
[REDACTED]

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] [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

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
	<p>Artikel 3 Agrarisch - Tuindersgebied</p> <p>3.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Agrarisch - Tuindersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bestaande glastuinbouwbedrijven; b. tuin- en akkerbouwbedrijven; c. extensief recreatief medegebruik; d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, <p>en op de gronden ter plaatse van de aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, <p>en tevens voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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', <p>met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> n. infrastructurele voorzieningen; o. waterlopen en duinrellen; p. waterhuishoudkundige voorzieningen; q. groenvoorzieningen.
	<p>3.2.1 Gebouwen</p> <p>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gebouwen, niet zijnde: <ol style="list-style-type: none"> 1. kassen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 20% van een bouwvlak; 2. teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter; en/of

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 m³ 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 m² 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"> 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 m², 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; r. de bouwhoogte van waterbassins mag ten hoogste 6 m bedragen; s. waterbassins dienen op een afstand van ten minste 1 m uit de perceelsgrens te worden gebouwd; t. de bouwhoogte van (schotel)antennes mag ten hoogste 10 m bedragen; u. de bouwhoogte van antennemasten mag ten hoogste 20 m bedragen; v. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen; 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; 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; 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; 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; aa. de bouwhoogte van een warmtebuffers mag ten hoogste 15m bedragen. <p>3.2.6 Beoordeling bouwplannen Ten aanzien van bouwaanvragen als bedoeld in 3.2.1 tot en met 3.2.5 met een oppervlakte groter dan 50 m², geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend zal worden verleend indien sprake is van een volwaardig bedrijf.</p>
	<p>3.5 Afwijken van de gebruiksregels</p>

	<p>3.5.1 Aanpassing van het bouwvlak</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"> 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. <p>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.</p>
<p>Apv 2:12</p>	<p>In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg; b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen; 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. <p>TWEE UITWEGEN BEOORDELEN.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. NIEUWE UITWEG 2. BESTAANDE UITWEG VERBREDEN, ZIE TEKENING

Indien van toepassing

Aandachtspunten:

<p>1. Conceptverzoek is eerder dit jaar ingediend en behandeld door [REDACTED] J</p> <p>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.</p>
Nadeelcompensatie- of anterieure overeenkomst:
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden:
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden: artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl

Integraal advies (in te vullen door gemeente)	
Naam:	[REDACTED] J
Datum:	2 oktober 2025
Advies:	Positief, mits (zie hierna)
Onderbouwing:	<p>De bedrijfsvoering van Dam Tuinen is uitgebreid en de bedrijfsomvang is gegroeid. Dit vraagt om een herschikking van het terrein en toename van opslagcapaciteit. Door bedrijfsovernames zal de groei toenemen. Het gaat bij dit bedrijf om toename van personeel, meer capaciteit voor bedrijfsauto's, auto's van werknemers, machines, aanhangers, opslag materiaal, grotere kantine en een kantoorfunctie voor o.a. tuinontwerp. Voor een optimale bedrijfsvoering dient het bouwvlak vervormd te worden zoals voorgesteld en met een nieuwe inrit kunnen de verkeersstromen beter verwerkt worden en verbeterd dit de verkeersrouting op het perceel. Omdat de Krochtweg een 30km-weg met lage verkeersintensiteit is en de aanvraag voorziet in de eigen parkeerbehoefte komt de verkeersveiligheid met 2 in- en uitritten niet in gevaar.</p> <p>Gevraagd wordt om een beoordeling van het nieuw op te richten gebouw en de vormverandering van het bouwblok omdat de dakkapellen en de gevelwijzigingen van het bestaande gebouw komen te vervallen. Deze dakkapellen zijn wel wenselijk voor de aanvrager, maar stedenbouwkundig blijven deze onwenselijk. Het kleurgebruik is zwartgrijs. Dit wordt erg donker en past niet in de huidige tijdgeest om hittestress tegen te gaan. Gevraagd wordt het kleurgebruik te heroverwegen. Kies voor een lichtere kleurstelling op het dak en zorg dat de dichte gevels minder hitte vasthouden (eventueel dichte gevels laten begroeien met planten, hiermee krijgt het pand een groenere uitstraling/imago en dit is natuurinclusief). Door te spelen met kleur, kan bebouwing meer karakter krijgen.</p> <p>Als er wordt voldaan aan natuurinclusief bouwen kan de nieuwe loods een bijdrage geven op het ecosysteem. In samenwerking met een erkend</p>

	ecoloog dient in het ontwerp een invulling te worden gegeven aan natuurinclusief bouwen. Dit betreft inpandige nestvoorzieningen.
--	---

Advies Stedenbouw	
Naam:	[REDACTED] J
Datum:	18-08-2025
Advies:	Positief, mits terreininrichting wordt toegevoegd, functie wordt aangepast, dakkapellen voldoen aan de regels en kleurgebruik wordt gewijzigd.
Onderbouwing:	<p>De nieuwe loods is loodrecht op de weg gesitueerd, hierdoor is slechts de korte gevel zichtbaar vanaf de weg en blijft het weidse uitzicht naar het omliggende terrein gewaarborgd. De ligging is vanuit dit oogpunt akkoord, het wijzigen van het bebouwingsvlak is aanneembaar. Graag terreininrichting laten aantonen dat deze ligging, inrit en vorm van de loods de beste oplossing is, in de tekst is aangegeven dat de verkeersstromen hiervoor uitgangspunt zijn. Dit is echter niet zichtbaar op tekening. (parkeren en vrachtverkeer lijken elkaar te hinderen).</p> <p>De bestaande loods met kantoor krijgt een nieuw jasje, er worden 2 grote dakkapellen geplaatst op het dak van de loods. De loods gaat gebruikt worden als kantine, kantoor en werkruimte. De loods wordt dus niet meer gebruikt voor opslag, maar als werkruimte met kantoorfunctie. De functie dient gewijzigd te worden in de aanvraag. Een dakkapel op een loods is vreemd, op een kantoorfunctie minder vreemd. De dakkapellen lijken in maat niet afgestemd met de regels (max 2/3 van dakoppervlak), graag aanvullen en aanpassen. Het kleurgebruik is volgens tekening alles RAL7021, dit is zwartgrijs. Dit wordt erg donker en past niet in de huidige tijdgeest om hittestress tegen te gaan. Graag kleurgebruik heroverwegen, zonnepanelen brengen overigens meer op wanneer de ondergrond koeler is. Kies voor een lichtere kleurstelling op het dak en zorg ook dat de dichte gevels minder hitte vasthouden (eventueel dichte gevels laten begroeien met planten, hiermee krijgt het pand een groenere uitstraling/imago en dit is natuurinclusief). Door te spelen met kleur, kan bebouwing meer karakter krijgen.</p>

Advies Verkeer	
Naam:	[REDACTED] J
Datum:	10-09-2025
Advies:	Positief
Onderbouwing:	De aanvraag voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Het perceel krijgt 2 in-/uitritten. De Krochtweg is een 30km-weg met lage verkeersintensiteit. De verkeersveiligheid komt niet in gevaar. Geen bezwaar vanuit mobiliteit.

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

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

Advies Natuur & Landschap	
Naam:	██████████ J
Datum:	25-7-2025
Advies:	Positief, mits natuurinclusief bouwen wordt meegenomen
Onderbouwing:	Nieuwe bouwwerken kunnen een positieve impact hebben op het stedelijke ecosysteem. Mits er wordt voldaan aan het kader van Natuurinclusief bouwen. Vooralsnog is dit niet aanwezig. In samenwerking met een erkend ecooloog dient een invulling te worden ontwerpen voor natuurinclusief bouwen. Dit betreft inpandige nestvoorzieningen. (geen opbouw voorzieningen)

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

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