

3

Afdeling omgeving

d.d. 31 juli 2018

Ontwerp

**ADVIESBLAD BIJ AANVRAAG  
OMGEVINGSVERGUNNING**

Kenmerk : Z. 044935

Doss.nr. : 180192

d.d. fataal : -

**Adres**

locatie Langs IJsselmeerstraat (Sectie C, Perceelnummer 11540)

**Omschrijving project**

plaatsen van een fietsenstalling bij het Fletcher Hotel

**Adviezen per deelactiviteit:**

**Adviezen activiteit bouwen**

**Bestemmingsplan**

Bestemmingsplan Vierde Kwadrant (INW d.d. 26-10-2006);

Bestemmingsplan Vierde Kwadrant 1e herziening (INW d.d. 10-04-2009);

Het plan voldoet (niet) aan het bestemmingsplan incl. de daarin opgenomen parkeerbepaling en dubbelbestemming(en).

**Welstandscommissie**

Advies, aangewezen gebied, geen welstandstoetsing

Op grond van de welstandsnota geldt in het betreffende gebied voor het gevraagde bouwwerk geen welstandstoets.

**Bodemonderzoek**

Voor het bouwplan is geen onderzoeksrapport naar mogelijke bodemverontreiniging vereist, omdat het een bouwwerk betreft, waarin niet voortdurend of niet nagenoeg voortdurend mensen verblijven (art. 8, lid 3.a WW).

**Archeologische waarden**

Het verbod tot het verstoren van de bodem als bedoeld in art. 18, lid 1 van de Erfgoedverordening is niet van toepassing, omdat de planomvang de toegestane oppervlakte of aanlegdiepte niet overschrijdt.

**Bouwbesluit, bouwverordening**

Met de aan de vergunning verbonden voorwaarden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

**Bijzonderheden**

Geen.

**Advies**

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verlenen.

## **Adviezen activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)**

### **Bestemmingsplan**

Bestemmingsplan Vierde Kwadrant (INW d.d. 26-10-2006);

Bestemmingsplan Vierde Kwadrant 1e herziening (INW d.d. 10-04-2009);

### **Toelichting strijdigheid**

De betreffende gronden hebben de bestemming 'Verkeer.

Het bouwplan is in strijd met artikel 17.2 onder a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en fietsenstallingen met een oppervlakte van ten hoogste 15 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Het ingediende plan betreft fietsenstallingen met een totale oppervlakte van 56 m<sup>2</sup>.

### **Motivering medewerking**

Met toepassing en doorlopen van de uitgebreide afwijkingsprocedure artikel 2.12 lid 1 a3 Wabo kan aan de aanvraag voor de activiteit afwijken van bestemmingsplan medewerking worden verleend. Deze procedure vereist een ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 31 juli 2018 zijn alle vereiste aspecten voor het plaatsen van een fietsenstalling beoordeeld. Voor de volledig onderbouwing, zie het bijgevoegde rapport. Daarnaast heeft het college van B en W ingestemd met het plaatsing van de fietsenstalling en de toe te passen grote afwijkingsprocedure, zie bijgevoegde besluit d.d. 07 mei 2018.

Bij het doorlopen van de afwijkingsprocedure artikel 2.12, lid 1.a.3 Wabo, worden betrokkenen met de zes weken ter visielegging voldoende in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan.

### **Advies**

De omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van bestemmingsplan verlenen.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier, ontvangen 01-03-2018;
- plattegrond en aanzicht FalcoLok300, ontvangen 01-03-2018;
- aangepaste situering stalling aanvraag, ontvangen 23-04-2018.

De stukken hebben registratienummer Z. 044935 en stempeldatum:

Omgeving, team vergunningen,

coördinator vergunningen

mevr. L. Mohamed

M.P.A. Zijlmans

# OMGEVINGS - VERGUNNING

Nr: ROW - 180192

Postreg.nr: Z. 044935

Ontwerp

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van : Fletcher Hotels Exploitatie BV  
wonende/gevestigd : Havenstraat 311  
de gemeente : 1271 GD HUIZEN

ontvangen d.d. 1 maart 2018,  
voor het project omschreven als: het plaatsen van een fietsenstalling bij het Fletcher Hotel, op het perceel kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie C, nummer 11540, plaatselijk bekend locatie Langs IJsselmeerstraat, waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien het advies van de afdeling Omgeving d.d. 31 juli 2018,

overwegende dat op grond van de Welstandsnota 2012 voor het gebied waarin het perceel is gelegen (voor het betreffende bouwwerk) geen welstandstoets is vereist,

gelet op de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien het besluit van de Raad van 10 december 2015 en het besluit van het college van B en W d.d. ....2018, waarin de commissie Fysiek Domein geen wensen en bedenkingen zal indienen tegen het voornemen de algemene verklaring van geen bedenkingen toe te passen,

gezien de ruimtelijke onderbouwing van 31 juli 2018,

gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.4, lid 1, 2.22 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 4.1 t/m 4.4 van het Besluit omgevingsrecht, inclusief de daaruit voortvloeiende regels in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,

## besluiten

- vergunning te verlenen onder de op de bijbehorende bijlage vermelde voorschriften, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden.

Huizen,  
Namens burgemeester en wethouders,

M.P.A. Zijlmans  
coördinator vergunningen

- 2 - Gemeente Huizen  
- vervolg vergunningsblad : 180192

## VOORSCHRIFTEN

Behorende bij:

omgevingsvergunning nr. 180192

adres: locatie: Langs IJsselmeerstraat (Sectie C)

Perceelnummer 11540)

Ontwerp

### **Voorschriften per deelactiviteit: activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)**

Het is niet toegestaan het bouwwerk anders te gebruiken / te bouwen dan in de aanvraag is aangegeven.

### **Activiteit bouwen (art. 2.1, lid 1.a Wabo)**

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bij de vergunning behorende tekeningen en overige bescheiden.
- De in rood op de tekening aangebrachte aanwijzingen en wijzigingen dienen bij de uitvoering van het werk in acht te worden genomen.
- Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken, om aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, dienen op het werk aanwezig te zijn en op verzoek aan de toezichthouder ter beschikking te worden gesteld.
- Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk is gereed gemeld bij het team Vergunningen, toezicht en handhaving (zie bijgevoegd formulier).
- Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33, lid 2 Wabo de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- (Zie voor verdere aanwijzingen bijlage A.)

- 3 - Gemeente Huizen  
- vervolg vergunningsblad : 180192

## BIJLAGE A

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden  
Paragraaf 1.6 Bouwbesluit

De vergunninghouder dan wel zijn aannemer dient ten minste twee (werk)dagen van tevoren, in elk geval de uitvoering van de hieronder aangegeven onderdelen te melden dan wel aan te vragen:

- start van het project
- in gebruik nemen van openbare bestrating o.d.
- keuren van de grondslag bij fundering op staal
- keuren van wapening
- storten van beton
- keuren van staalconstructie
- keuren van monster gevelsteen, dakpan en voegwerk
- uitzetten van de erfgrans door kadaster of gemeente
- voltooiing verbouwing, d.m.v. het inzenden van het bijgevoegde **gereedmeldingsformulier** art. 1.25, lid 2 Bb).

### **Bouwafval** (Afd. 8.2 Bouwbesluit en Hfd.st. 4 Regeling bouwbesluit)

Het bouw- en sloopafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties (geldt niet voor fracties onder b t/m h indien hoeveelheid minder dan 1 m<sup>3</sup>):

- a. gevaarlijk afval, als zodanig aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- b. steenachtig afval;
- c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- d. bitumineuze dakbedekking;
- e. teerhoudende dakbedekking;
- f. teerhoudend asfalt;
- g. niet-teerhoudend asfalt;
- h. dakgrind;
- i. overig afval.

De hiervoor genoemde fracties, alsmede eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouw- en sloopafval, moeten gescheiden worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden (art. 1.23 Bouwbesluit)

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de omgevingsvergunning en alle overige bescheiden in de vergunning genoemd;
- b. de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen en andere bescheiden;
- c. kwaliteitsverklaringen van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwonderdelen;
- d. het bouwveiligheidsplan;
- e. de gegevens en tekeningen van de diverse installaties (o.a. ventilatie, riolering, brandveiligheid, lift);
- f. andere vergunningen en ontheffingen;

Het vorenstaande is slechts een verkorte weergave van hetgeen t.a.v. de uitvoering van bouwwerken in het Bouwbesluit is bepaald. Bij geschillen kunt u op de inhoud van deze bijlage geen beroep doen maar moet u de officiële tekst raadplegen.

**Behandelend buiteninspecteur:** de heer R. van der Beek, telefoon: 0355281487, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag tussen 8.30-10.00 uur.

## Ontwerp ruimtelijke onderbouwing voor het plaatsen van een fietsenstalling voor Fletcher Hotel (Mastspoor 1)

Behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning voor het plaatsen van een fietsenstalling nabij Mastspoor 1 te Huizen.



Huizen, 31 juli 2018

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing bouwplan plaatsen fietsenstalling nabij Mastspoor 1

## Inhoudsopgave

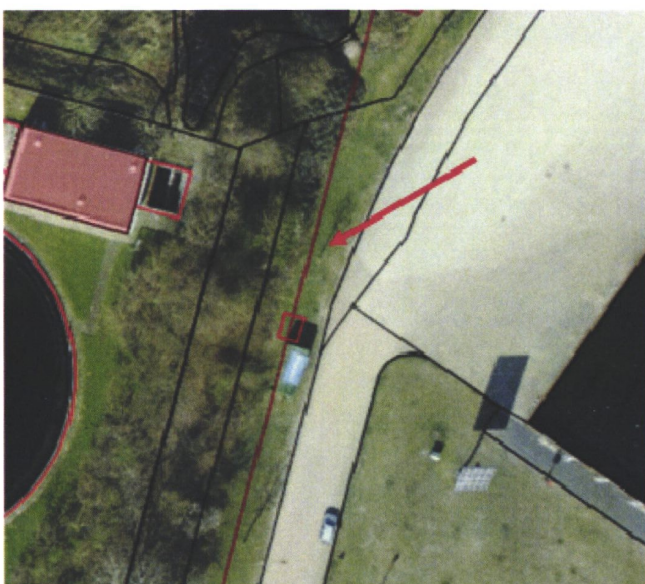
|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. Inleiding                    | 3  |
| 2. Beleidskader                 | 5  |
| 3. Planbeschrijving             | 6  |
| 4. Milieu- en omgevingsaspecten | 8  |
| 5 Uitvoerbaarheid               | 10 |

# 1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de plaatsing van een fietsenstalling voor gasten van het Fletcher Hotel, gevestigd aan de Mastspoor 1 te Huizen. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In dit hoofdstuk worden de ligging van het plangebied, de aanleiding, de geldende regeling en de leeswijzer beschreven.

## 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Mastspoor in het Nautisch Kwartier te Huizen. De fietsenstalling wordt in het gras/de grasberm en tegen de bosschage tussen de rijbaan en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) geplaatst. Inmiddels is hier ook een transformatorhuis neergezet. De fietsenstalling wordt ten noorden van dit transformatorhuis geplaatst.



Afb.: Locatie fietsenstalling

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

Bij de gemeente Huizen is een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een fietsenstalling aan de Mastspoor ontvangen. Recent (7 mei 2018) heeft het college van B&W een principeakkoord afgegeven voor de plaatsing van de fietsenstalling.

In het bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3, zijn fietsenstallingen tot 15 m<sup>2</sup> mogelijk. Om de aanvraag voor deze fietsenstalling (56 m<sup>2</sup>) te kunnen vergunnen is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig. Deze procedure vereist een ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijk relevante aspecten van het plan.

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing bouwplan plaatsen fietsenstalling nabij Mastspoor 1

### *1.3 Geldende regelingen*

Het geldende bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 en is onherroepelijk in werking getreden op 24 juni 2015.

De betreffende locatie heeft de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn verkeerswegen, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden mogelijk. Op deze gronden mag een fietsenstalling van maximaal 15 m<sup>2</sup> worden gebouwd.

### *1.4 Leeswijzer*

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het ruimtelijk relevante beleid behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het bouwplan gegeven. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. De omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt indien van toepassing ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het bouwplan. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan beschreven.

## 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het van toepassing zijnde beleid opgesomd. De fietsenstalling wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van de gemeente Huizen, daarmee is er geen rijks- en provinciaal beleid van toepassing.

### 1.5 Gemeentelijk beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

Als kader voor de lokale ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Huizen een structuurvisie voor de gehele gemeente opgesteld. De gemeenteraad heeft de structuurvisie op 10 november 2011 vastgesteld.

De structuurvisie geeft aan dat de ontwikkeling van Huizen als kustplaats van het Gooi als een van de strategieën kan worden opgepakt.

Het versterken van de (hoogwaardige) fietsmogelijkheden in combinatie met de al aanwezige hotelfunctie sluit hier goed bij aan. Vanuit de haven is voor de bezoekers van het hotel het achterliggende bos- en heidelandschap van Huizen en omliggende kernen goed bereikbaar.

#### *Conclusie*

Het nieuwe plan sluit aan bij de strategieën zoals genoemd in de structuurvisie.

#### 2.1.2 Welstandsnota Huizen 2012

Bebouwing in dit gebied is nagenoeg welstandsvrij. Er is geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfaf-scheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame.

#### *Conclusie*

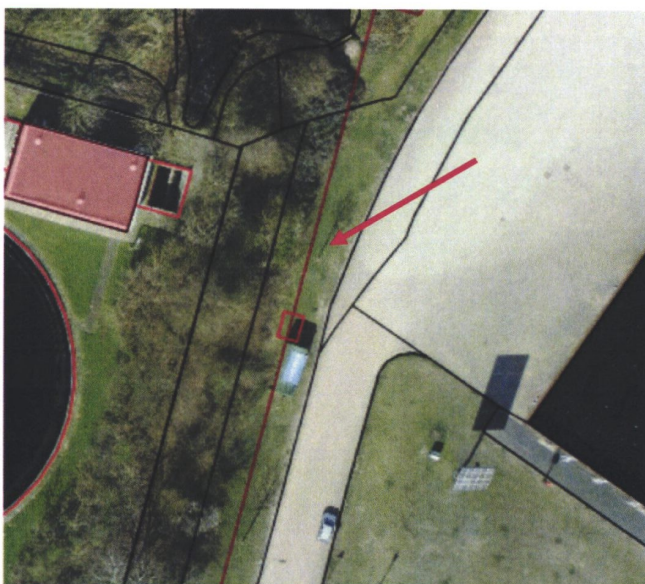
Toetsing van het bouwplan door de welstandscommissie is niet nodig.

### 3. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving van het bouwplan gegeven. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie nader beschreven.

#### 3.1 Huidige situatie

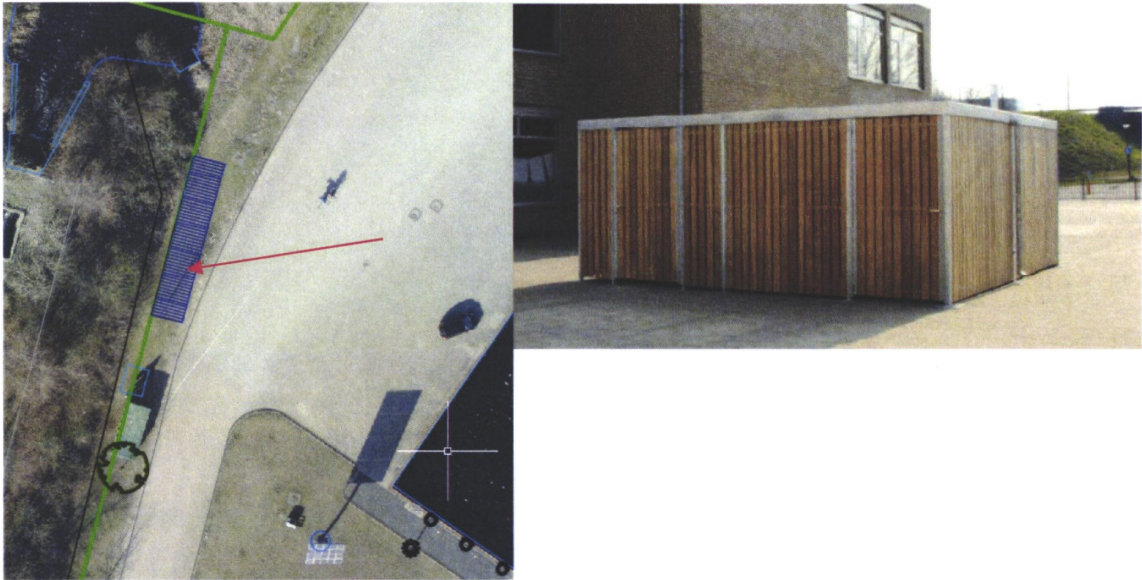
In de huidige situatie is hier een grasberm langs de rijbaan. Op ca. 8 meter van de rijbaan is een strook met bosschage aanwezig. Deze bosschage schermt de achterliggende roolwaterzuiveringsinstallatie af. In de grasberm staat een transformatorhuis en een bomenrij.



Afb.: Luchtfoto huidige situatie gedachte locatie fietsenstalling

#### 3.2 Nieuwe situatie

Ten noorden van transformatorhuis en in de grasberm wordt de fietsenstalling voor onder andere elektrische fietsen van bezoekers van het Fletcher Hotel geplaatst. De fietsenstalling is 3,3 meter breed, 16,9 meter lang en 2,1 tot 2,25 meter hoog. De houten fietsenstalling wordt uitgevoerd in het donkergroen (RAL 6009) passend bij de in het Nautisch Kwartier gebruikte historische kleuren. Vanaf en naar de kade en het Fletcher Hotel wordt voor een goede bereikbaarheid een verhard voetpad aangelegd.



Afb.: Inpassing en beeld betreffende fietsenstalling, straks uitgevoerd in het donkergroen (RAL 6009)

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing bouwplan plaatsen fietsenstalling nabij Mastspoor 1

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

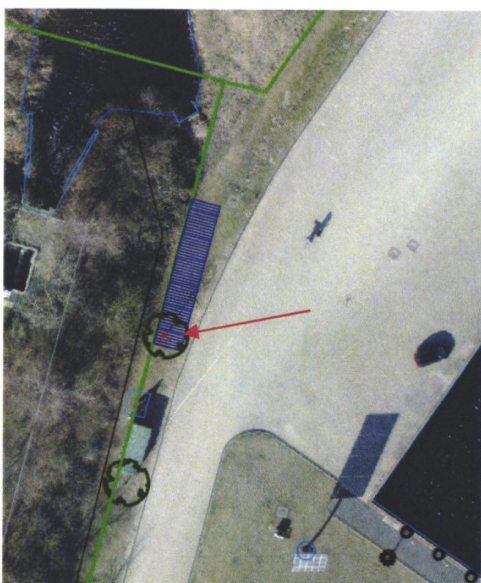
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten met betrekking tot het bouwplan: het plaatsen van een fietsenstalling.

### 1.6 Bodem

Voor de ruimtelijke procedure is geen bodemonderzoek nodig.

### 1.7 Natuur

Voor de plaatsing moet een boom gekapt worden. De boom is niet kapvergunningsplichtig, de doorsnede van de stam op 1 meter hoogte is minder dan 20 centimeter.



Afb.: Te kappen boom

### 1.8 Waterparagraaf

De fietsenstalling krijgt geen aansluiting op de riolering en watert af op het omliggend terrein.

### 1.9 Archeologie en cultuurhistorie

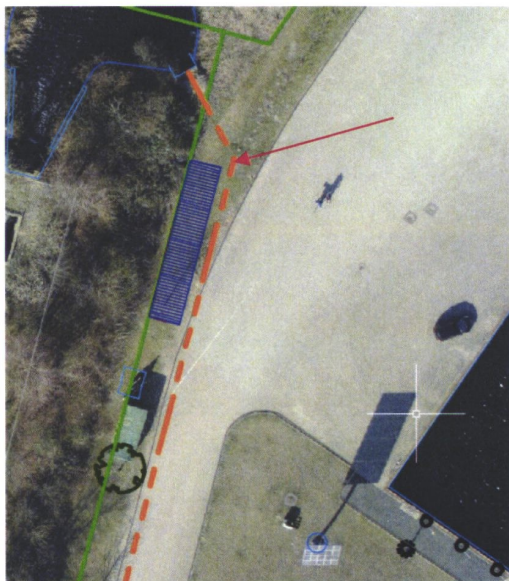
In het bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen is geregeld dat voor een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> én dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst geen archeologisch onderzoek nodig is (artikel 22 lid 2 onder c sub 2).

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing bouwplan plaatsen fietsenstalling nabij Mastspoor 1

Omdat het plan niet groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek niet nodig.

#### 1.10 *Kabels en leidingen*

Naast de plaatsingslocatie is een leiding in de ondergrond aanwezig. Plaatsing op de voorgestelde locatie is wel mogelijk. De leiding is na plaatsing te allen tijden bereikbaar.



Afb.: Uitsnede met inpassing betreffende leiding (oranje).

#### 1.11 *Ladder Duurzame Verstedelijking*

In geval van een stedelijke ontwikkeling kan sprake zijn van een 'Ladder-toets'. Een fietsenstalling van een dergelijke oppervlakte als deze is geen stedelijke ontwikkeling en daarmee is een Ladder-toets niet nodig.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 1.12 *Economische uitvoerbaarheid*

De verhuur van de grond, leges voor de aanvraag omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en de kosten voor aanpassing van het openbaar gebied zijn geregeld in een anterieure overeenkomst met de aanvrager.

### 1.13 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Na instemming door het college van burgemeester en wethouders wordt de ontwerp omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning indienen.