

Collegebesluit

Collegevergadering: 24 maart 2020

Zaaknummer : 568996
Afdeling : Bouw- en Woningtoezicht
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Aanvraag omgevingsvergunning wijzigen fietsenstalling Julianaplein 1

SAMENVATTING

Er wordt een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de fietsenstalling op het perceel Julianaplein 1. Het gaat om bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

- Voor wat betreft het bouwen is de Wabo van toepassing en is toetsing aan het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand vereist.

Het college kan de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan slechts weigeren als de activiteit (bouwplan) in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet kan worden volstaan met de constatering dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Naast de belangen van de aanvrager moeten ook de belangen van omwonenden worden meegewogen. Het gaat hierbij om alle ruimtelijk relevante belangen die door dit plan zouden kunnen worden aangetast.

BESLUIT B&W

Een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor het wijzigen van de fietsenstalling op het achterterrein van het perceel Julianaplein 1.

AANLEIDING

Aanvraag

Het pand heeft verschillende publieke functies, waaronder een bibliotheek. Hierbij past een goede mogelijkheid voor fiets parkeren. Op dit moment is op het achterterrein 70 m2 omheind als fietsenstalling, zonder overkapping. Om het gebruik te stimuleren is een overkapping wenselijk.

De gemeente heeft eerder een aanvraag ingediend voor een volledige overkapping van de omheining van 70 m2.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente deze aanvraag ingetrokken. Een overkapping van 70 m2 is niet nodig.

Collegebesluit

Collegevergadering: 24 maart 2020

De gemeente heeft nu een aangepaste aanvraag ingediend. Deze aanvraag ligt nu voor. Hierbij is de overkapping teruggebracht tot 25 m². Hiernaast komen 5 fietskluizen met slot binnen de overkapping. Overkapping en fietskluizen beslaan samen ongeveer de helft van de fiets parkeerplaatsen binnen de omheining. Bovendien is de hoogte van de hekken teruggebracht ten opzichte van de eerdere aanvraag. De hoogte bedraagt nu 1.50 meter, zodat men hier over heen kan kijken.

De bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Het perceel heeft de bestemming "Gemengd-6" met de specifieke aanduiding zonder gebouwen. Volgens de planvoorschriften mogen op deze gronden geen gebouwen en overkappingen worden geplaatst.

In het voortraject hebben wij twee zienswijzen van omwonenden ontvangen

Het gaat om dezelfde twee omwonenden die ook zienswijzen hebben ingediend naar aanleiding van het eerdere, inmiddels ingetrokken plan.

Samengevat gaat het om onderstaande:

- De fietsoverkapping en de fietssluizen zullen de zichtlijnen over de speeltuin vanaf de Eikenlaan geheel afsluiten. Dat gaat ten koste van de sociale veiligheid.
 - Een fietsenstalling van deze omvang is niet nodig. De fietsenstalling wordt tot nu toe alleen gebruikt voor de stalling van vijf fietsen en een kruiwagen.
 - Het huidige gebruik toont aan dat medewerkers de fietsen het liefst zo dicht mogelijk bij de ingang van Plein 1 plaatsen. Daarom zal van de overkapte fietsenstalling geen gebruik worden gemaakt. Het feit dat de fietskluizen een apart slot hebben en binnen de eveneens afgesloten omheining staan stimuleert het gebruik niet.
 - Het pand is een monument. Aan het monument wordt meer recht gedaan als de zichtlijnen in stand worden gehouden. Ook de massieve uitvoering van de fietskluizen past niet bij de monumentale uitstraling.
 - Er zijn betere alternatieven:
 - De fietskluizen kunnen worden geplaatst naast het hok van de kinderopvang binnen de omheining;
 - De fietsoverkapping kan geplaatst worden op het terras langs de Heemsteedse Dreef, in lijn met de overkapping bij de bushalte;
 - Naast het terras langs de Heemsteedse Dreef kan met lijnen op de grond een terrein worden ingericht voor het plaatsen van bakfietsen;
 - Op het voorplein kan aangegeven worden waar fietsen wel en niet geplaatst mogen worden en kan een terrein worden ingericht voor bakfietsen;
 - De fietsenstalling van 70 m² kan worden opgeheven en de grond kan bij de speeltuin worden getrokken;
 - De fietsoverkapping zou bij de containers aan de blinde kopgevel Aan de Eikenlaan geplaatst kunnen worden;
- Het lijkt erop dat de fietskluizen bedoeld zijn voor de elektrische fietsen van de politie die zelden worden gebruikt. De kluizen zouden daarom beter dicht bij de voorzieningen van de politie in het gebouw geplaatst kunnen worden.

Zie voor de volledige zienswijzen de bijlagen.

MOTIVERING

1. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede heeft positief geadviseerd. Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en wij nemen dit advies over. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het pand is een gemeentelijk monument. Het terrein is dat niet. Gezien de afstand van de fietsenstalling tot het pand is een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een gemeentelijk monument niet aan de orde. Bij het welstandsadvies is dus geen monumenten lid betrokken.

2. Er is sprake van strijd met het bestemmingsplan, maar voor de afwijking is sprake van een goede ruimtelijke ordening

2a. planologisch en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren

Doordat de bebouwing op ca. 4 m afstand komt van het voetpad langs de Eikenlaan, wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bebouwingsvrije zone langs het hoofdgebouw van Plein I en de woningen zuidelijker langs de Eikenlaan. De uitvoering van de afscheidingen rond de fietsenstalling is gelijk aan die op de rest van het achter terrein van Plein I: hagen met daarbinnen hekken. De afscheidingen rond de fietsenstalling worden 1,50 m hoog, alleen de fietsenoverkapping steekt daar ruim een halve meter bovenuit. Door de positie en hoogte van de overkapping, fietskluizen en hagen/hekken is in de gegeven situatie sprake van een evenwichtig geheel.

2b. De zienswijzen zijn geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien, ook verder zien wij geen belangen die aan een goede ruimtelijke ordening in de weg staan

De sociale veiligheid wordt niet aangetast

Sociale controle is belangrijk bij de speelplaats. Het fietsenhek moet worden afgesloten. Een hek van 1.50 meter is daarvoor voldoende. Met de verlaging naar 1.50 meter is sociale controle gewaarborgd omdat men hier overheen kijkt.

Het ontbreken van bouwmogelijkheden op het achterterrein heeft overigens niets te maken met de zorg voor sociale controle. De bouwmogelijkheden op en rond Plein1 vloeien voort uit de voorgaande bestemmingsplannen. Tot 1994 waren de bestemming en bouwmogelijkheden afgestemd op de oorspronkelijke functie: een school met een onbebouwd speelterrein (Openbare en bijzondere doeleinden). Nadat het gebouw de schoolfunctie had verloren, vond o.a. de gemeentelijke bibliotheek er onderdak en is een groot deel van het voormalige speelterrein omgevormd tot parkeerterrein.

In 1994 werd een wijzigingsbevoegdheid geïntroduceerd voor de bouw van een parkeerdek op het grootste deel van het parkeerterrein en een kleinschalig kantoorgebouw aan de Heemstedse Dreef. De wijzigingsbevoegdheid hield er rekening mee dat in het verlengde van de voortuinen langs de Heemstedse Dreef en de Eikenlaan onbebouwde zones zouden blijven.

Collegebesluit

Collegevergadering: 24 maart 2020

In 2011 is een tweede wijzigingsbevoegdheid geïntroduceerd. Deze was afgestemd op een herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw tot appartementen, waarbij de bibliotheek volledig op de begane grond zou worden ondergebracht. De begane grond mocht daartoe aanzienlijk worden uitgebreid, maar ook deze wijzigingsbevoegdheid hield rekening met het onbebouwd laten van de zones langs de Heemsteedse Dreef en de Eikenlaan.

Samenvattend: uit de opeenvolgende bestemmingsplannen blijkt dat de gemeenteraad het meest hecht aan het openhouden van de zones langs de openbare wegen.

Volgens een inventarisatie is een stalling van deze omvang inclusief overkapping nodig

Nu er stedenbouwkundig en esthetisch (welstand technisch) geen bezwaren zijn tegen het bouwplan en wij ook geen zwaarwegende belangen zien die aan het plan in de weg staan, is het aantonen van een behoefte niet nodig om te concluderen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij hechten er aan duidelijk te maken dat er wel degelijk een behoefte is.

Er is een inventarisatie gemaakt. Er is behoefte aan 40 plaatsen voor fietsen.

De overkapping is nodig om het gebruik van de stalling aantrekkelijk te maken.

Medewerkers zullen de fietsen in de stalling gaan plaatsen.

Als de medewerkers de fietsenstalling gebruiken dan is er meer ruimte aan de voorzijde voor bezoekers.

Wij verwachten dat ook de fietskluizen gebruikt gaan worden.

Het pand is een gemeentelijk monument, voor de fietsenstalling is echter geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument vereist

Het pand is een gemeentelijk monument. Het terrein zelf is niet monumentaal. De fietsenstalling staat niet zo dicht op het pand dat een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument vereist is. De monumentale waarde van het pand speelt hier daarom geen rol.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het huidige plan ligt voor en daarvoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening, dat is juridisch voldoende

De onderhavige aanvraag ligt nu voor. Wij concluderen dat hiervoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat volstaat voor vergunningverlening. Het feit dat er alternatieven zouden zijn staat niet aan vergunningverlening in de weg.

Dat neemt niet weg dat de gemeente de initiatiefnemer is van dit plan en dat wij ook als dat juridisch niet noodzakelijk is de aanvraag zouden intrekken als wij zouden zien dat er een beter alternatief is.

Naar ons inzicht is dat echter niet het geval.

FINANCIËN

n.v.t.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Collegebesluit

Collegevergadering: 24 maart 2020

De aanvrager ontvangt een omgevingsvergunning. Hierbij zit o.a. een bijlage met overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen. De indieners van de zienswijzen ontvangen een kopie van de omgevingsvergunning (inclusief bijlage zienswijzen) met begeleidend schrijven.

De vergunningverlening wordt gepubliceerd in “de Heemsteder” en op www.heemstede.nl.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

BIJLAGEN

- Tekeningen bestaande en nieuwe fietsenstalling met fotobladen;
- Twee zienswijzen;
- Concept omgevingsvergunning inclusief bijlage met overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen.