

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 5 februari 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Het plaatsen van een sanitaire voorziening
- Locatie: Verlaagde kade aan de Havenstraat
- Activiteiten: I. Bouwen  
II. Afwijken bestemmingsplan
- Zaaknummer: 784459
- Aanvrager: Gemeente Heemstede  
Raadhuisplein 1  
2101 HA Heemstede

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning met plannummer NL.IMRO.0397.OVsanitairhaven-0201 te verlenen voor een sanitaire voorziening aan de haven onder de volgende voorwaarden:

- De sanitaire voorziening is alleen aanwezig tijdens het vaarseizoen (1 april t/m 31 oktober). De sanitaire voorziening wordt buiten het vaarseizoen elders opgeslagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder in dit besluit opgenomen voorwaarden en de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Het betreft hier de uitgebreide procedure. Op grond van artikel 3.10, lid 1 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat in het onderhavige geval het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage moet worden gelegd voor een termijn van zes weken (ex artikel 3:16 Awb). Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

Door de gemeenteraad is op 30 september 2021 de voor het verlenen van de omgevingsvergunning noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

## Overwegingen

### **I. Bouwen**

#### Juridische grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d) De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

#### Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Havendreef". Het verzoek is daarom mede in aanmerking genomen als verzoek omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

#### Welstand

Het plan is op 7 januari 2021 beoordeeld door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Het advies luidt als volgt:

*De projectleider van de gemeente is bij de planbespreking aanwezig en licht het plan toe.*

*Het plan is ongewijzigd. Het toiletgebouw zal door 1 of 2 meter straatwerk op afstand komen te staan van het houten vlonderdeel. Dit wordt middels de bemonstering visueel gemaakt. Het hout van het toiletgebouw zal vergrijzen. De strepen op de hoeken van het gebouw worden in Ral 7016 , donkergrijs uitgevoerd, evenals de deur.*

*De commissie stelt dat de voorgestelde utilitaire uitstraling van het toiletgebouw niet passend is bij de representatieve uitstraling van de herinrichting van de Haven. Zij adviseert derhalve het houten volume in z'n geheel in de Ral kleur 7016 te beitsen/schilderen inclusief de details.*

*Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de aanvraag, tenzij het gehele toiletgebouw in een passende donkergrijs, Ral 7016, wordt gebeitst/geschilderd.*

Op 16 februari 2021 hebben wij een aangepast aanvraagformulier ontvangen waarop bovenstaande opmerking is verwerkt. Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij nemen dit advies over en zijn van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

## **II. Afwijken bestemmingsplan**

### Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor afwijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist.

In artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag met bijlagen is achter dit besluit gevoegd en maakt deel uit van dit besluit. Uit deze stukken en hetgeen in dit besluit wordt gesteld blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### Bestemmingsplan

De locatie van het bouwplan valt in het vigerende bestemmingsplan "Havendreef" en heeft de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn de volgende gebruiksfuncties toegestaan: wegverkeer, wegen met 2 maal 2 doorgaande rijstroken en verblijfsgebieden met daaraan onderschikt parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, uitstallingen en (ontsluitings)wegen, paden en straten met de daarbij behorende gebouwen, overkappingen en bouwwerken.

De sanitaire voorziening is strijdig met deze functies en de bouwmogelijkheden. Bovendien is de voorziening buiten het bouwvlak geprojecteerd.

### Ruimtelijke onderbouwing

De volledige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de bijlagen bij dit besluit. Hieronder volgen per onderdeel de belangrijkste conclusies.

### *Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid*

Het bouwplan is in lijn met het Rijks- en provinciaal beleid. In het kader van het gemeentelijk beleid is de plaatsing van de sanitaire voorziening opgenomen in het herinrichtingsplan voor de Haven van Heemstede. Met dit inrichtingsplan streeft de gemeente naar de ontwikkeling de haven als een aantrekkelijke recreatie- en

verblijfsplaats. Om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt de uniforme openbare afwijkingsprocedure worden doorlopen.

#### *Stedenbouwkundige verantwoording*

Het doel van het herinrichtingsplan is dat de Heemstedse haven een aantrekkelijk, levendig gebied wordt. Alle onderdelen van het inrichtingsplan zijn hierop gericht. De sanitaire voorziening is een klein, maar belangrijk onderdeel van een aantrekkelijke haven. Het sanitaire gebouwtje is gesitueerd langs de lage kade aan de noordzijde van de haven. Een talud met groen en bomen overbrugt het hoogteverschil tussen de lage kade en de parkeerplaatsen langs de Havenstraat. Het gebouwtje wordt als het ware in het talud 'geschoven', waardoor het niet los in de ruimte staat, maar zich voegt. Hierdoor valt ook een deel van de hoogte visueel weg, gezien vanaf de Havenstraat.

#### *Water*

Geen belemmering. De locatie is reeds geheel verhard en de sanitaire voorziening wordt door middel van een rioelpomp aangesloten op de gemeentelijke riolering

#### *Bodem*

Geen belemmering. Eind 2018 en begin 2019 heeft een verkennend- en nader bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van de herinrichting van de haven.

#### *Geluidshinder*

Geen belemmering. De sanitaire voorziening betreft geen geluidsgevoelige bestemming.

#### *Milieuzonering*

Geen belemmering. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat de sanitaire voorziening hinder veroorzaakt naar aanwezige gevoelige objecten in de omgeving. De woningen aan de noordzijde zijn gelegen op 20 meter van de sanitaire voorziening.

#### *Externe veiligheid*

Geen belemmering. Mensen verblijven slechts kort op deze locatie (ca. 15 – 20 min.). De planlocatie ligt in de 200 meter zone en het invloedsgebied van de Heemstedse Dreef [N201]. Een provinciale doorgaande weg binnen de bebouwde kom [50 km] waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft geen groter plaatsgebonden risico dan de norm voorschrijft ( $10^{-6}$ /jaar).

#### *Archeologie*

Geen belemmering. De voorziening wordt op het maaiveld geplaatst. Bovendien kent de locatie een lage archeologische waarde, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

#### *Cultuurhistorie en monumenten*

Geen belemmering. Bij deze ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische of monumentale belangen in het geding.

#### *Verkeer en parkeren*

Geen belemmering. Voor de plaatsing van een sanitaire voorziening op de bestemming 'Verkeer' hoeven geen parkeerplaatsen te worden opgeofferd. De bestaande parkeercapaciteit neemt dus niet af. Het definitieve inrichtingsplan voor de haven voorziet zelfs in de aanleg van extra parkeerplaatsen langs de Havenstraat.

Daarnaast heeft de sanitaire voorziening geen verkeer aantrekkende werking en wordt slechts gebruikt door passanten die zich aanmelden via de app en betalen voor een ligplaats in de haven.

#### *Gebieds- en soortenbescherming*

Geen belemmering. De locatie heeft geen gevolgen voor mogelijk aanwezige soorten zoals vogels en grondgebonden dieren. De voorziening worden met een enkele vervoersbeweging naar de locatie gebracht. Dit geeft geen significant effect op Natura 2000-gebieden. Het plaatsen van een sanitaire voorziening hoeft niet getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming, zowel soorten- als gebiedsbescherming. Er treedt geen probleem in het kader van stikstofdepositie op.

#### *Openbare orde en veiligheid*

De sanitaire voorziening is in eigendom van en wordt beheerd door de gemeente. De sanitaire voorziening wordt (na plaatsing) opgenomen in de gemeentelijke brandverzekering.

Hoewel de voorziening op de verlaagde kade wordt geplaatst, ligt de locatie in het vrije zicht vanuit de woontorens aan de Havenstraat en de Van den Eijndekade. Bij de inrichting van de haven worden diverse lichtbronnen geplaatst langs de verlaagde kade van de Havenstraat. De voorziening is niet openbaar toegankelijk en heeft geen overkapping. Dit minimaliseert de kans op vandalisme en overlast.

De voorziening wordt schoongemaakt door een externe partij.

#### *Privaatrechtelijke belemmeringen*

Geen belemmeringen. De sanitaire voorziening wordt op het maaiveld in eigendom van de gemeente geplaatst.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten voor het plaatsen van de sanitaire voorziening komen uit het budget voor de integrale inrichting van de Haven van Heemstede.

Voor dit initiatief wordt door de Wro geen exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld

In het kader van planschade is een risicoanalyse uitgevoerd. Deze risicoanalyse geeft een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. Het rapport concludeert dat er voor de aangrenzende woningen qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden (per saldo) geen planologische verslechtering zal optreden, dan wel blijft deze binnen het normaal maatschappelijk risico (2%).

### **Resultaten terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning**

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. Bij het bouwplan zijn geen Rijksbelangen in het geding, die overleg met de betrokken Rijksdiensten vereisen. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. De adviezen van de provincie en het hoogheemraadschap zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Verklaring van geen bedenkingen

De raad dient voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

#### Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) hebben van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de bijlagen bij dit besluit. De zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.

Heemstede,  
datum besluit: 12 oktober 2021  
datum verzending: 12 oktober 2021

burgemeester en wethouders van Heemstede,  
de secretaris, de burgemeester,

mw. H. de Vos mw. mr. A.C. Nienhuis

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroepschrift indient binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief. Zorg dat u de juiste informatie in uw beroepschrift zet. In uw beroepschrift zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van het besluit);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

*U kunt uw beroepschrift op 2 manieren indienen*

- Per post: Rechtbank Noord-Holland  
Sectie Bestuursrecht  
Postbus 1621  
2003 BR HAARLEM
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>  
U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig.

Dit besluit blijft geldig totdat over uw beroepschrift is beslist. In spoedeisende gevallen kunt u daarnaast ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Noord-Holland nadat u eerst een beroepschrift heeft ingediend. De rechter beslist dan of er gewacht moet worden met de uitvoering van het besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen.

### **Bijgevoegde documenten**

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

- Aanvraagformulier, d.d. 5 februari 2021;
- Tekening CampPlus sanitair 2019-2020, d.d. 5 februari 2021;

- Tekening maatvoering Solo unit, d.d. 5 februari 2021;
- Technische tekening Solo unit, d.d. 5 februari 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing sanitaire voorziening Haven van Heemstede, d.d. 5 februari 2021;
- Advies Omgevingsdienst IJmond sanitaire voorziening Haven van Heemstede, d.d. 7 juli 2020;
- Planschade-risicoanalyse sanitaire voorziening Haven van Heemstede, d.d. 24 september 2020;
- Nota beantwoording zienswijzen (inclusief geanonimiseerde zienswijze).

### **Voorschriften**

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig te zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt;
- Zie voor overige voorschriften het onderdeel 'specifieke voorwaarden' hieronder.

### **Melding overgang vergunning**

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon. Zie artikel 2.25lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de datum dat de beroepstermijn verstreken is.

### **Specifieke voorwaarden**

- De sanitaire voorziening is alleen aanwezig tijdens het vaarseizoen (1 april t/m 31 oktober). De sanitaire voorziening wordt buiten het vaarseizoen elders opgeslagen.



### **Algemene voorwaarden**

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend: het funderingsplan van het bouwwerk; de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid; stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk; gegevens omtrent de technische installaties; kwaliteitsverklaringen; het bouwveiligheidsplan.

### **Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder**

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
  - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
  - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
  - c. aanvang van de grondverbetering werkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
  - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
  - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

### **Gebruik gemeentegrond**

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

### **Besluit bodemkwaliteit**

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieu hygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het [Meldpunt bodemkwaliteit](#). Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m<sup>3</sup> schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

### **Let op**

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.