

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'TIJDELIJKE HORECA RUIMTERESERVERING'

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Heemstede heeft de ambitie om de haven van Heemstede te ontwikkelen tot een aantrekkelijke recreatie- en verblijfsplaats. In 2017 is door het 'Havenlab' het rapport 'Nieuw perspectief voor de haven' gemaakt en aan de gemeente Heemstede toegezonden. Dit rapport is als bijlage achter deze onderbouwing toegevoegd. Hierna is, na een zorgvuldig traject, het definitieve inrichtingsplan voor de haven op 28 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld (eveneens als bijlage toegevoegd). Het rapport en het inrichtingsplan voorzien beide in twee plekken voor ambulante horeca op de parallelweg van de Heemsteedse Dreef.

Deze twee plekken voor ambulante horeca passen niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost' (2013). Om deze voorziening mogelijk te maken kan het college een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het bestemmingsplan verlenen. Voorwaarde hiervoor is dat uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

1.2 Omschrijving project

Het project betreft het planologisch mogelijk maken van twee plekken (ruimtereserveringen, standplaatsen) voor tijdelijke ambulante horeca voor wisselende horecawagens. Hierbij behoort ook de aanwezigheid van een terras.

De notitie 'Nieuw perspectief voor de haven' (2017) van het Havenlab en het daarop volgende raadsbesluit & definitief ontwerp voor de haven (2019) omschrijven de soort ambulante horeca die op deze plek mogelijk en/of wenselijk is, enkel als 'ambulante horeca' en 'foodtruck'. Gelet op de omgeving van de plekken is tijdens het proces van totstandkoming en de besluitvorming van genoemde stukken aangegeven dat bij deze omgeving passende ambulante horeca gewenst is.

Volgens de in Heemstede gebruikelijke omschrijving van het begrip horeca in bestemmingsplannen betreft dit een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Het betreft dus geen plek waar eten of dranken worden verkocht om elders te nuttigen.

Vanuit de horecawagens mag geen alcohol worden verkocht. Dit is volgens de Alcoholwet alleen toegestaan vanuit inrichtingen.

De oppervlakte van de standplaatsen is 2 x 24 m² (3 m x 8 m). Deze worden ingenomen door wagens van maximaal deze grootte. De hoogte van de wagen is maximaal 3,5 m. Buiten de plekken is een terras aanwezig van maximaal 16 stoelen. Parasols zijn toegestaan. Terrasafscheidings zijn niet toegestaan.

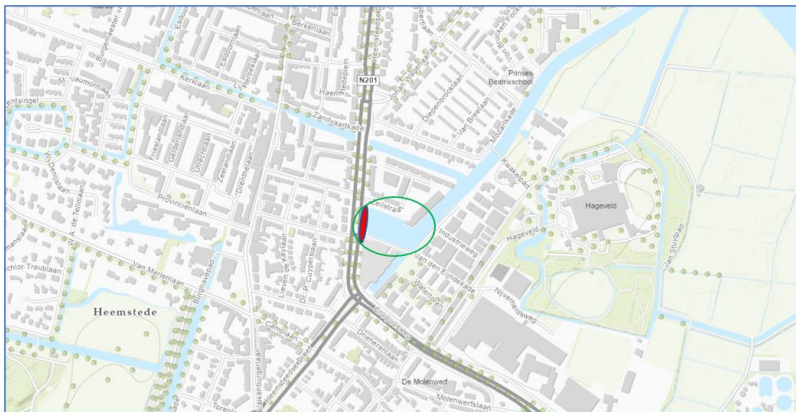
Hierbij wordt voorts het volgende in acht genomen.

- De horecawagen dient werkelijk ambulante te zijn en buiten de openingstijden te worden verwijderd.
- Er worden in overleg met de exploitant(en) nadere afspraken gemaakt over een minimum aantal dagen dat daadwerkelijk gebruik van de vergunning moet worden gemaakt.
- De horecawagens en terras mogen niet voor 07.00 uur 's ochtends of na 19.00 uur 's avonds open zijn.
- De wagen wordt getoetst aan de geldende Welstandsnota van de gemeente Heemstede. De locatie ligt in gebied met welstandsniveau Bijzonder 2.
- De horecawagens mogen geen verloederde indruk maken.

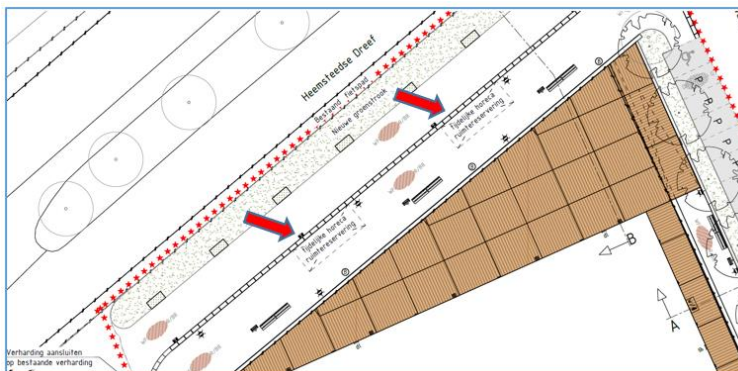
- Het beheer van de standplaats is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. Het dient door hem schoon en onderhouden te worden gehouden.
- De horecawagens moeten als een geheel worden vormgegeven en niet uit verschillende onderdelen bestaan.
- De horecawagens mogen zijn voorzien van een luifel.
- Een losse koelcel of andere opslag naast de horecawagens is niet toegestaan.
- Het is niet toegestaan zonder vergunning buiten de horecawagens een voertuig voor opslag of andere voorwerpen te plaatsen, uitgezonderd afvaltonnen.
- De naamsaanduiding op de horecawagen is bescheiden. Voor het overige is er geen reclame op de wagens aanwezig.
- Een standplaats moet geen bron van overlast vormen door vervuiling, geur, geluid of licht. Het is verboden gebruik te maken van geluidsversterkende apparatuur of andere middelen die geluidshinder veroorzaken.
- De standplaats is zo ingericht dat er voor voetgangers altijd een vrije doorloopruimte resteert van minimaal twee meter.

1.3 Locatie

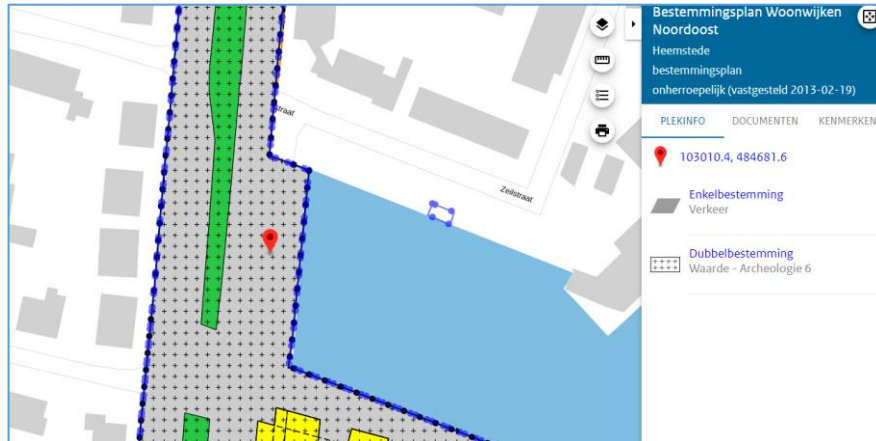
De haven ligt in het midden van Heemstede, grofweg omgeven door de Havenstraat, Van den Eijndekade, Industrieweg en de Ankerkade (groene cirkel). De rode vlek is de parallelweg met de locaties voor de twee ruimtereserveringen tijdelijke horeca.



De twee ruimtereserveringen voor de tijdelijke horeca zijn gesitueerd aan de parallelweg Heemsteedse Dreef (zie afbeelding fragment inrichtingsplan bij rode pijlen).



1.4 Strijdigheid bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost'



De twee reserveringen liggen in de bestemming 'Verkeer' (artikel 13 van het bestemmingsplan). Deze gronden zijn voor zover hier van belang, bestemd voor: wegverkeer, wegen met 2 maal 2 doorgaande rijstroken c.a. en verblijfsgebieden, met daaraan onderschikt parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, uitstallingen (= voorziening voor de tentoonstelling van te verkopen waren) en (ontsluitings-)wegen, straten en paden met de daarbij behorende gebouwen, overkappingen en bouwwerken.

Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Het bestemmingsplan bepaalt voorts dat binnen de bestemming verkeer in ieder geval niet is toegestaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven.

De twee reserveringen voor tijdelijke horeca zijn strijdig met de in het bestemmingsplan bepaalde functies en de bouw mogelijkheden. Er zijn aldaar geen bouwvlakken aanwezig. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De horecawagens zijn bouwwerken die kennelijk bedoeld zijn om voor langere tijd op dezelfde plek te functioneren en derhalve vergunningplichtig.

1.5 Ruimtelijke procedure

Om het gebouw planologisch mogelijk te maken kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken bestemmingsplan verlenen.

De besluitvormingsprocedure hiervoor staat in artikel 3.10 en volgende van de (Wabo). Artikel 3.10 lid 1 Wabo verklaart afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Dit betekent onder meer dat het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken ter inzage wordt gelegd voor een termijn van zes weken. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven alvorens de vergunning door het college wordt verleend.

2. Relevant overheidsbeleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028). Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het creëren van twee plekken voor tijdelijke ambulante horeca maakt uiteraard geen onderdeel uit van de nationale belangen. De ontwikkeling is onderdeel van de herontwikkeling van de haven, gelegen in de bebouwde kom van Heemstede. Heemstede is op grond van de SVIR wel verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van het plan in de ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

In aanloop naar de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Holland in november 2018 de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De provincie streeft naar een balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. In de omgevingsvisie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland, hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend;
- Metropool in ontwikkeling, hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Omgevingsverordening NH2020

Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden de belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH2050 verankerd.

Het doel van de provincie is om met de omgevingsverordening tot een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels te komen. Daarnaast moet er meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte komen. Ook heeft de omgevingsverordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de omgevingsvisie te voorkomen. De omgevingsverordening voorziet ook in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. Waar de regels zich in het verleden richtten op het 'wat', richten de nieuwe regels zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel.

De plekken voor de tijdelijke ambulante horeca op de parallelweg zijn niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2020. Het plan is binnenstedelijk gelegen en niet binnen een regime gelegen waarmee het plan in strijd is. Dit heeft de provincie op 7 september 2022 schriftelijk bevestigd (bijlage).

2.3 Gemeentelijk beleid

Huidige bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost'

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost', dat op 19 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de locatie geldt de bestemming 'Verkeer'. De geldende bestemmingsregels staan 2 plekken voor tijdelijke ambulante horeca niet toe. Om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt de uniforme openbare afwijkingsprocedure doorlopen (zie ook paragraaf 1.5).

Het bestemmingsplan geeft de locaties ook de dubbelbestemming 'Archeologie-6'. Hiervoor zie paragraaf 3.4.

Inrichtingsplan Haven van Heemstede – een nieuw perspectief voor de haven

In vervolg op het plan voor de haven van het Havenlab, heeft de gemeenteraad op 28 november 2019 het definitieve inrichtingsplan voor de haven in Heemstede vastgesteld. Met dit inrichtingsplan streeft de gemeente naar de ontwikkeling de haven als een aantrekkelijke recreatie- en verblijfsplaats. Het is een plek die geschikt moet zijn voor meerdere functies, zoals een haven, levendige openbare ruimte en een plek voor evenementen. De openbare ruimte en de haven lopen in elkaar over. De twee plekken voor ambulante horeca zijn hierin opgenomen.

3. Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Stedenbouwkundige verantwoording

De 2 plekken voor de tijdelijke ambulante horeca zijn geprojecteerd op de bestemming 'Verkeer', zonder een bouwvlak. De strijdigheid betreft zowel de functie als het feit dat er geen bouwvlak aanwezig is.

Het doel van het eerder genoemde herinrichtingsplan voor de haven is dat de Heemstedse haven een aantrekkelijk, levendig gebied wordt. Alle onderdelen van het inrichtingsplan zijn hierop gericht, zoals de mix van particuliere ligplaatsen en passantenligplaatsen, verhuur van sloepen, de ligging van de steigers, de multifunctionele tribunesteiger, het groen, het straatmeubilair én de horeca. Ook het rapport van het Havenlab noemt om deze reden (ambulante) horeca.

De twee ruimtereserveringen voor de tijdelijke horeca zijn gesitueerd op de parallelweg. Dit is een vanzelfsprekende plek met voldoende ruimte (onder meer de nieuw aangelegde steiger) aan het water. Beide plekken liggen op ruime afstand (35 tot 45 m) van de dichtstbij gelegen woningen Havenstraat, Heemstedse Dreef en Van den Eijndekade. De diverse nieuwe voorzieningen (vaste horeca met terras, sloepenverhuur, aanlegsteigers boten, aanleglocatie rondvaartboot) liggen verspreid rondom de haven, en dragen zo bij aan de gewenste levendigheid van het gebied. De twee plekken zijn met de wagens/foodtrucks goed en veilig bereikbaar.

3.2 Water

Geen belemmering. De locatie waar de plekken voor de tijdelijke horeca zijn geplaatst is al geheel verhard oppervlak. Er is daarom geen sprake van een toename in verhard oppervlak. Het hoogheemraadschap heeft op 7 september 2022 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig (bijlage).

De twee plekken worden niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. De standplaatshouder dient zelf voor afvoer van afvalwater te voorzien.

3.3 Milieuaspecten

Voor de diverse milieuaspecten is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst IJmond. Deze heeft op 22 oktober 2021 advies uitgebracht (bijlage). De Omgevingsdienst

IJmond concludeert dat het realiseren van twee locaties voor ambulante horeca aan de haven van Heemstede milieukundig gezien mogelijk is.

Bodem

Niet opgenomen in rapportage. De ambulante horeca wordt op de bestaande wegverharding geplaatst.

Geluidhinder

Geen belemmering. Ten aanzien van geluid gelden de geluidsnormen voor langtijdgemiddeld geluidsniveau en piekgeluid uit het Activiteitenbesluit. Bij geluidsnormen wordt onderscheid gemaakt tussen dagperiode, avondperiode en nachtperiode en geldt op de gevel van woningen. In dit geval is de inrichting enkel in werking tussen 7 en 19 uur, waardoor enkel de norm voor de dagperiode van toepassing is. Gezien de afstand tot woningen, zal de horeca hier ruimschoots aan kunnen voldoen.

Milieuzonering

Geen belemmering. Vastgesteld kan worden dat de afstand van de ambulante horeca gezien vanaf de woningen aan de Havenstraat, de Van den Eijndekade en de Heemstedse Dreef, ruimschoots groter is dan 10 meter en zelfs groter dan 25 meter. Dit betekent dat, ongeacht het gebiedstype, aan de richtafstand voor zowel geur, geluid als stof kan worden voldaan. De horecagelegenheid heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en andersom vormen de woningen geen belemmering voor de horecagelegenheid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geur

Ten aanzien van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder, dient de inrichting te beschikken over een afvoerpijp die twee meter boven de hoogste daklijn in een straal van 25 meter uitmondt, of over een doelmatige ontgeuringsinstallatie. Er liggen geen gebouwen binnen een straal van 25 meter van de ambulante horecalocaties, waardoor (ongeacht de keuze voor een afvoerpijp of een ontgeuringsinstallatie) een aanvaardbaar geurhinderniveau kan worden bewerkstelligd. Het Activiteitenbesluit houdt geen rekening met cumulatieve effecten. Echter, gelet op de afstand tot geurgevoelige objecten en het open karakter van het gebied, kan de geur voldoende verwaaien en verdunnen waardoor cumulatie van geurbronnen een aanvaardbaar geurniveau niet in de weg zal staan.

Afval

Bedrijven dienen hun bedrijfsafval af te geven aan een daartoe bevoegd persoon (erkende afvalinzamelaar) en daarvan een registratie bij te houden. Tevens dient de drijver van de inrichting zwerfafval in een straal van 25 meter afkomstig uit de inrichting zo vaak als nodig op te ruimen. Het is aan te bevelen voorzieningen te treffen om afval tijdelijk op te slaan.

Afvalwater

Vethoudend afvalwater mag niet ongezuiverd geloosd worden. Indien de horeca-inrichting afvalwater produceert, dient een vetafscheider met afdoende capaciteit aanwezig te zijn. Indien de kraam of foodtruck niet zelf over een vetafscheider beschikt, kan hierin voorzien worden door deze in de straat aan te brengen, zodat afvalwater voor lozing op het gemeenteriool gezuiverd wordt. De twee plekken worden niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. De standplaatshouder dient zelf voor de afvoer van afvalwater te zorgen.

Stikstofdepositie

Beoordeeld dient te worden of dit plan leidt tot extra stikstofdepositie. De realisatiefase is op basis van de huidige wetgeving vrijgesteld van vergunningplicht.

Voor de gebruiksfase dient wel onderzocht te worden of dit plan extra stikstofdepositie met zich meebrengt. Relevant is daarvoor of er sprake is van verbranding, bijvoorbeeld gas(flessen) voor bakken en braden of verwarming. Tevens dient de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van dit plan meegenomen te worden, totdat dit opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Onbekend is of een standplaats zal worden ingenomen door wagens waarin gebruik wordt gemaakt van gas. Het maken van een Aerius-berekening is dus nog niet mogelijk. Dit zal bij het verlenen van een standplaatsvergunning worden onderzocht. De verkeersaantrekkende werking van de twee standplaatsen is verwaarloosbaar.

3.4 Archeologie

Geen belemmering. De locatie kent een lage archeologische waarde (categorie 6), waardoor geen archeologische onderzoek is vereist. Bovendien wordt de voorziening op het maaiveld geplaatst.

3.5 Cultuurhistorie en monumenten

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

3.6 Verkeer en parkeren

Geen belemmering. Door bureau Advin is in november 2017 (geactualiseerd december 2021) een parkeerbalans opgesteld voor het gebied rond de haven (bijlage). De actualisatie was nodig omdat sinds 2017 enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. In beide onderzoeken is rekening gehouden met de twee plekken voor de ambulante horeca.

Advin concludeert dat voor de Havenstaat/Heemsteedse Dreef enkel op het drukste moment (zondagmiddag) een tekort is van 7 parkeerplaatsen en dit dient in de buurt/omgeving op bestaande parkeerplaatsen worden opgevangen. Deze parkeerplaatsen zijn volgens het rapport aanwezig.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat het piekmoment slechts een kort moment in de week en seizoensgebonden is. In de regel wordt de openbare ruimte niet ingericht op piekmomenten. Dit zou inefficiënt ruimtegebruik betekenen buiten de zondagmiddag. De parkeervraag tijdens piekmomenten dient in de omgeving opgevangen te worden en dat past.

3.7 Gebieds- en soortenbescherming

Geen belemmering. Het toestaan van een tweetal ambulante horecavoorzieningen op bestaande verharding, heeft geen gevolgen voor flora en fauna. Dit geeft eveneens geen significant effect op Natura 2000-gebieden. Het initiatief hoeft niet getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming, zowel soorten- als gebiedsbescherming. In het kader van het integrale herinrichtingplan voor de haven is de bestaande begroeiing verwijderd. Er worden acht nieuwe bomen geplant en twee oude bomen verplant langs de kade.

3.8 *Privaatrechtelijke belemmeringen*

De ambulante horeca wordt op het maaiveld in eigendom van de gemeente geplaatst. Eventuele kabels en leidingen die zich in de grond bevinden vormen daarom geen belemmering.

4. Economische uitvoerbaarheid

4.1 Kostenverantwoording

De twee locaties voor ambulante horeca maken onderdeel uit van een integraal plan voor de herontwikkeling van de haven. Ten behoeve van deze horeca is een voorziening voor elektriciteit aangelegd. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet van de herinrichting van de haven.

Voor het innemen van de standplaatsen wordt precario geheven.

4.2 Planschade

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is een planologische risicoanalyse uitgevoerd door bureau Langhout & Wiarda (19 januari 2022, bijlage). Deze risicoanalyse geeft een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. Het rapport concludeert dat als gevolg van de planologische wijziging geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreedt. De analyse is bijgevoegd aan deze onderbouwing.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Burgerparticipatie en het inrichtingsplan

Begin 2015 formeerde de gemeenteraad de raads werkgroep Burgerparticipatie. Vanuit deze werkgroep werd gezocht naar een pilot om te leren over (overheids)participatie. Na diverse gesprekken met college en raad werd besloten de inrichting van de haven in handen te leggen van een groep inwoners: het Havenlab. Zij zijn gezamenlijk gekomen tot een conceptontwerp voor de haven. De ambulante horeca maakt onderdeel uit van het ontwerp van het Havenlab.

5.2 Overleg adviesorganen

In het kader van deze omgevingsvergunning vindt conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht overleg plaats met de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Beide partijen hebben geen bezwaren. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst IJmond een advies uitgebracht. De opmerkingen zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Inspraakprocedure

In het kader van de te voeren procedure wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De zienswijzen worden betrokken bij het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Rapport 'Nieuw perspectief voor de haven' Havenlab (2017)
2. Definitief ontwerp voor de haven (28 november 2019)
3. Advies Omgevingsdienst IJmond (22 oktober 2021)
4. Planschaderisicoanalyse Langhout-Wiarda (19 januari 2022)
5. Parkeerbalans Advin (3 december 2021)
6. Advies Hoogheemraadschap Rijnland (7 september 2022)
7. Advies Provincie Noord-Holland 7 september 2022)