

- LEGENDA**
- Bestaande bebouwing
 - Project bebouwing
 - Bestaande parkeerplaatsen
 - Nieuw te plaatsen parkeerplaatsen
 - Bestaande bomen
 - Nieuw te planten bomen
 - Bestaande waterpartijen
 - Nieuw te plaatsen waterpartijen
 - Bestaande lichtmasten
 - Nieuw te plaatsen lichtmasten
 - Bestaande straatverlichting
 - Nieuw te plaatsen straatverlichting
 - Bestaande nutsleidingen
 - Nieuw te plaatsen nutsleidingen
 - Bestaande nutsleidingen
 - Nieuw te plaatsen nutsleidingen
 - Bestaande nutsleidingen
 - Nieuw te plaatsen nutsleidingen

OPMERKINGEN

- Plattegrond is van toelichting
- Plattegrond is van toelichting
- Plattegrond is van toelichting
- Plattegrond is van toelichting

MATERS EN DE KONING
INGENIEURSEN EN ADVISEURS

Wegwijzerweg 10
3811 CA Amstelveen
T: 020 485 4000
www.matersendekoning.nl

GEMEENTE HEEMSTEDE
Bouwkwaliteit | Raadhuisweg 1, 2101 AH Heemstede | Postadres | Postbus 352, 2100 AH Heemstede

ONTWIKKELING HAVEN HEEMSTEDE
TECHNISCHE ONTOEKENING
17.228.201-TEK-DO-3.0

NIEUWE SITUATIE
PRESENTATIE TEKENING

datum	ontwerp	controle	goedkeuring	versie
26-09-2018	J. Nagtegaal	L. Visser	Chorus wijzigingen	3.0
05-02-2019	F.J. Muijen	M.P. Bar	Bouwrijke, omgevingsvergunning en bestemmingsplan	2.0
30-11-2017	F.J. Muijen	M.P. Bar	ERKDE UITGAVE	1.0

17.228 - 201 - TEK - DO - 3.0

notitie

aan Gemeente Heemstede **van**
t.a.v. **E-mail**

datum 22 oktober 2021
onderwerp Milieuadvies horeca, Haven van Heemstede

Gemeente Heemstede heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd om milieuadvies ten aanzien van het realiseren van twee horecavoorzieningen aan de Haven van Heemstede. In deze notitie geven wij ons advies.

Planomschrijving

Het plan betreft het realiseren van tweetal locaties voor ambulante horeca aan de Haven van Heemstede. Specifiek betreft het een standplaats voor een wisselende kraam c.q. foodtruck langs de kade evenwijdig aan de Heemstedse Dreef. Er wordt uitgegaan van tijdelijke ambulante horeca jaarrond 7 dagen per week van 7:00 uur tot 19:00 uur. De exacte soort horeca is nog niet bekend (koffie, ijs, vis, etc.) maar er wordt uitgegaan van het bereiden van voedingsmiddelen.



(Afbeelding: in zwart-wit de beoogde locatie, bron: gemeente Heemstede)

Milieuzonering

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies. Geur, geluid, gevaar en stof kunnen het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand (zie tabel 1) die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en gevoelige bestemmingen. De afstanden in de VNG- publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel, welke middels vergunningsvrij bouwen mogelijk is, van de gevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden.

Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden. Het toetsen van het plan bestaat uit:

- Het toetsen van de afstanden van de te bouwen woningen aan de reeds bestaande gevoelige objecten, en
- Het toetsen van de afstanden van de bestaande bedrijven aan de te bouwen woningen

Tabel 1 Milieuzonering

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie

Horecagelegenheden waar voedingsmiddelen worden bereid, zoals restaurants, snackbars en viskramen, worden letterlijk genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage bij de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Er geldt een milieucategorie 1 met een richtafstand voor geur, geluid en gevaar van 10 meter bij gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1

Uit de meegeleverde projectie valt niet nauwkeurig op te maken wat de exacte afstand bedraagt tussen de horecalocaties en de dichtstbijzijnde woningen. Aan de hand van de GIS-viewer van ODIJ kan vastgesteld worden dat de afstand ruimschoots groter is dan 10 meter en zelfs groter dan 25 meter, gezien vanaf de woningen aan de Havenstraat, de Van den Eijndekade en de Heemstedse Dreef.



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.

Activiteitenbesluit

Horeca-inrichtingen waar voedingsmiddelen worden bereid, vallen onder het Activiteitenbesluit en onderliggende regelgeving. Er is sprake van een type B-inrichting waarvoor een meldingsplicht geldt. De regelgeving uit het Activiteitenbesluit heeft onder meer betrekking op geur, geluid, afval en afvalwater, en is rechtstreeks werkend.

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. Zoals in de afbeelding hierboven te zien is, liggen er geen gebouwen binnen een straal van 25 meter van de 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.

Geluid

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.

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.

Bovenstaande vormen de belangrijkste aandachtspunten die van belang zijn voor het ruimtelijk inpassen van de horecavoorzieningen. Uiteraard kent het activiteitenbesluit nog meer bepalingen, die nageleefd dienen te worden door de drijver van de inrichting.

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.

Omdat geen informatie verstrekt is die het maken van een Aerius-berekening mogelijk maakt, kan Omgevingsdienst IJmond niet inschatten of vergunningplicht geldt voor de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Omgevingsdienst IJmond concludeert dat het realiseren van twee locaties voor ambulante horeca aan de Haven van Heemstede milieukundig gezien mogelijk is. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De inrichtingen dienen daarnaast te voldoen aan het Activiteitenbesluit en onderliggende regelgeving. De situatie ter plaatse vormt geen belemmering om hieraan te kunnen voldoen. Aandachtspunten zijn de voorziening voor tijdelijk opslaan van afvalstoffen en een vetafscheider voor het zuiveren van afvalwater. Ten aanzien van stikstofdepositie is nader onderzoek nodig.

Planologische risicoanalyse horecavoorzieningen Heemstedse Dreef

Kenmerk : T-8842
Datum : 19 januari 2022

Opdrachtgever:
Gemeente Heemstede
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 3**
 - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 3
 - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding 8
 - 4.1.3. Normaal maatschappelijk risico 9
- 5. Planschademanagement....11**
- 6. Conclusie 11**

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

1. Aanleiding tot het advies.

Door de gemeente Heemstede is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de voorgenomen medewerking aan twee tijdelijke ambulante horeca-voorzieningen aan de parallelweg langs de Heemstedse Dreef nabij de haven te Heemstede.

De adviseur die het advies uitbrengt is RT Register-Taxateur, ingeschreven
onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht- deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaarbepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen, zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer :
Telefaxnummer :
E-mailadres :
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de indirecte planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht is leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt, dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, zij ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Vigerende planologische regime.

De gronden zijn gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost' dat op 19 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Aan de relevante gronden zijn de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' toegekend. In het kader van deze beoordeling vormt de dubbelbestemmingen geen beletsel voor het plaatsen van de horecavoorzieningen.

De gronden met de bestemming '**Verkeer**' zijn, voor zover relevant, bestemd voor: wegverkeer; voet- en fietspaden en verblijfsgebieden. Ondergeschikt hieraan zijn onder andere parkeer- en speelvoorzieningen, straten en paden met de daarbij behorend bouwwerken, geen gebouwen

Kenmerk: T-8842
 Datum: 19 januari 2022

zijnde.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- de hoogte van perceel- en terreinafscheidings ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- de hoogte van masten ten hoogste 7 meter mag bedragen.

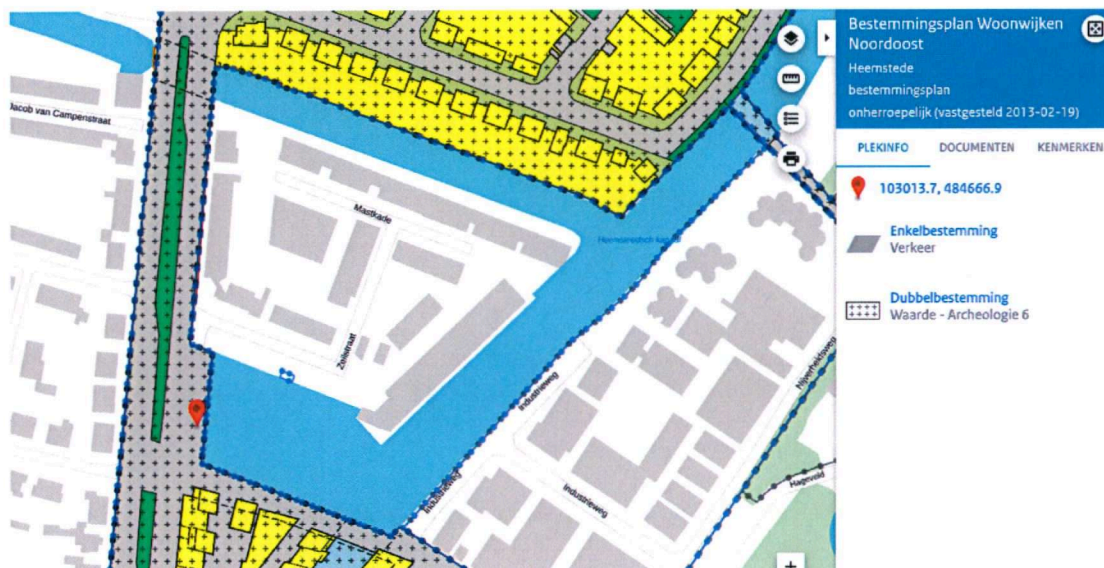
In de planregels is nog een aantal specifieke gebruiksbepalingen opgenomen, zoals het verbod van het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven.

De bouw van beide gebouwen en het beoogde gebruik zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de volledige regels verwijs ik naar het bestemmingsplan.

De bestemmingsplannen " Horeca en terrassen' van 2019 en 'Aanvullende voorschriften parkeren' van 2020 zijn in casu niet van belang is.

Fragment verbeelding.



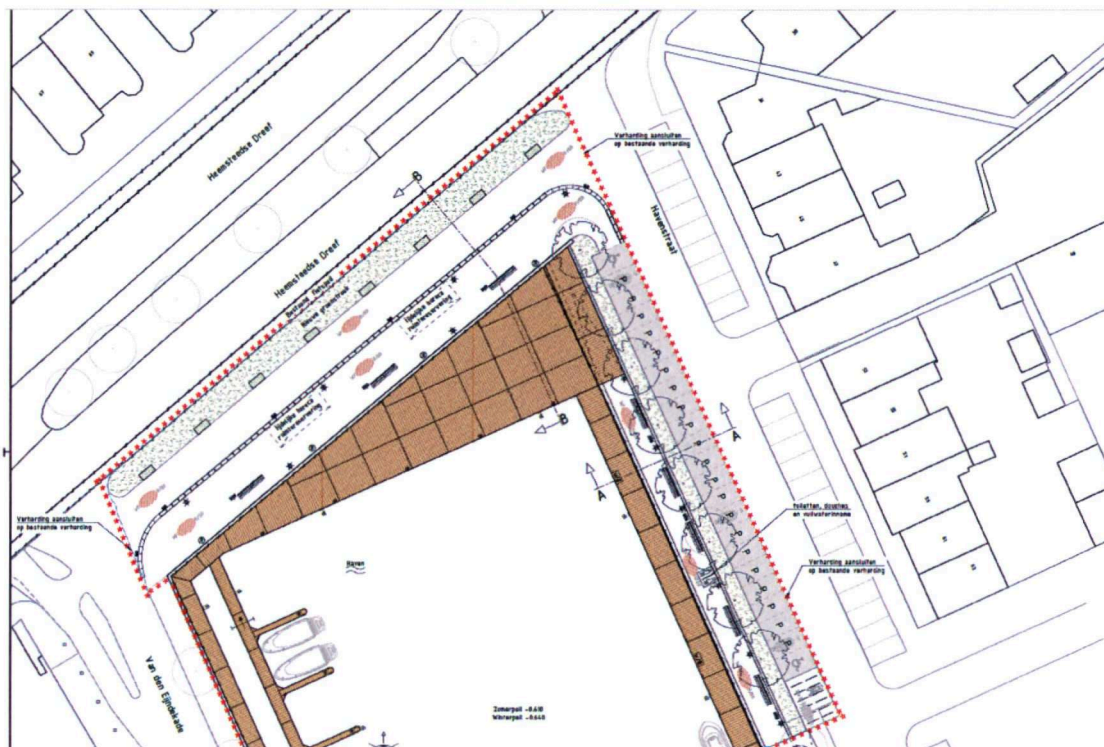
Het nieuwe planologische regime.

In het kader van de herinrichting van de Havendreef zullen er twee tijdelijke ambulante horecavoorzieningen worden gecreëerd aan de parallelweg langs de Heemsteedse Dreef met elk een grondvloeroppervlak van circa 21 m² en een hoogte van circa 3 meter.

Kenmerk: T-8842

Datum: 19 januari 2022

Impressie.



Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Binnen de verkeersbestemming zijn ter plekke alleen bouwwerken, geen gebouwen en masten zijnde, mogelijk tot een hoogte van maximaal 3 meter. De hoogte van masten bedraagt maximaal 7 meter.

Op grond van het beoogde nieuwe planologische regime biedt het plan de mogelijkheid tot de bouw van 2 ambulante tijdelijke horecavoorzieningen met elk een oppervlak van circa 21 m² en een hoogte van circa 3 meter.

Uitzicht.

Algemeen.

Indien bebouwingsmogelijkheden wijzigen kan dat van invloed zijn op het uitzicht dat op basis van het voorafgaande planologische regime bestond. Dit kan wijzigen, waarbij erop wordt gewezen dat niet iedere wijziging ook tot een planologische nadeligere situatie leidt. Maatgevend voor de vraag of als gevolg van de planologische wijziging schade is ontstaan is of een redelijk denkend en handelend koper als gevolg van de planologische wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts zal bijstellen. Het uitzicht dient derhalve waardebepalend te zijn. Het uitzicht kan in verticaal en in horizontaal opzicht zijn gewijzigd. In het algemeen zal bij een grondgebonden woning het uitzicht vanuit de begane grondlaag meer waardebepalend zijn dan uitzicht

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

vanuit de verdiepingen, waarin zich in de regel de slaapvertrekken en dergelijke functies bevinden. Ook de kwaliteit van het uitzicht dient in de beoordeling te worden betrokken.

Inhoudelijk.

Ten aanzien van het uitzicht merk ik het volgende op. Op grond van de tussenliggende bestemming(en) is de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mogelijk tot maximaal 3 meter. De hoogte van masten bedraagt maximaal 7 meter.

De ten westen van de locaties gelegen woningen (Heemstedse Dreef 65, 67, 69 en 71) liggen op circa 40 meter uit de geplande horecavoorzieningen. De afstand tot het appartementen-gebouw op de hoek van de Heemstedse Dreef en de Van den Eijdenkade bedraagt eveneens circa 40 meter.

Naar mijn mening wordt het uitzicht niet verslechterd door de beoogde twee horecavoorzieningen, gelet op de bouwhoogte van 3 meter, de omvang, de afstand en de tussenliggende bestemming(en).

Bezonningsituatie/schaduwwerking.

Algemeen.

Daglichttoetreding in de woning en de bezonning zijn van invloed op het woongenot dat aan een woning ontleend wordt. Bij de vergelijking van de opeenvolgende bezonningsituaties is aan de hand van de zonnebanenkaart van het KNMI (Zonnebanenkaart 52° noorderbreedte) beoordeeld of de bezonningsituatie is verslechterd ten opzichte van het maximaal opgevulde voorafgaande planologische regime.

Inhoudelijk.

Qua bezonning zal er geen planologische verslechtering optreden voor de omliggende woningen/appartementen, gelet op de afstand en de bouwhoogte van beide gebouwen.

Conclusie: Qua bebouwing is geen sprake van een planologische verslechtering voor de omliggende woningen aan Heemstedse Dreef.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Op grond van het bestemmingsplan mogen de gronden voor verkeersdoeleinden worden gebruikt.

De nieuwe situatie betreft het plaatsen van twee tijdelijke ambulante horecavoorzieningen.

Privacy.

Algemeen.

Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de planologische wijziging ten opzichte van een maximaal ingevuld planologisch regime de mate waarin de privacy kan worden aangetast ten nadele is gewijzigd. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

Inhoudelijk.

De afstand tot de woningen/appartementen bedraagt circa 40 meter. Gelet op de tussenliggende verkeersbestemming is er al geen sprake van een optimale privacy. Gelet op de beoogde activiteit van een qua planologische uitstraling lichte vorm van horeca en de maatvoering van de gebouwen zal er geen sprake zijn van een vermindering van de privacy.

Geluid, geur, stof en overige vormen van overlast.

Algemeen.

Door geluid, geur, stof en andere overlast kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot dat aan een onroerende zaak wordt ontleend worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treedt op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van een maximaal ingevuld voorafgaand planologisch regime. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur, stof en andere overlast op de peildatum.

Inhoudelijk.

Thans kunnen eigenaren van de omliggende woningen/appartementen worden geconfronteerd met enige geur-, stof- en geluidsoverlast vanwege het verkeer en de jachthaven. De horeca-voorzieningen zullen in hoofdzaak enige geurhinder verspreiden, maar deze hinder gaat op in de bestaande hinder, gelet op de afstanden voor de omliggende woningen/appartementen.

Er is naar mijn mening geen sprake van een verslechtering.

Verkeersaantrekkelijke werking/parkeeroverlast.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzicht van een maximaal opgevoerd voorafgaand planologisch regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit en parkeeroverlast.

Inhoudelijk.

Naar mijn mening zal er geen toename van het verkeer zijn, gelet op de beoogde activiteiten. Van parkeeroverlast zal geen sprake zijn.

Conclusie: Qua gebruik is er geen sprake van een planologische verslechtering voor de omliggende woningen/appartementen.

4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden voor de omliggende woningen/appartementen geen planologische verslechtering zal optreden, wordt niet toegekomen aan de vraag hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

In het kader van de vergoedbaarheid van de schade wijs ik ten overvloede nog op het normale maatschappelijke risico.

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

4.1.3. Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen. Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr.

[201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt, dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend. In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normale maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant, indien zij nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet, zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.

Het betreft het plaatsen van twee tijdelijke ambulante horecavoorzieningen in het centrum van Heemstede. Dit kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld. Dergelijke ontwikkelingen komen op veel plaatsen in Nederland voor.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. De omvang van de schade kan met zich meebrengen, dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

Het is mij niet gebleken dat de ambulante horecavoorzieningen in strijd zijn met het beleid. Het is mij evenmin gebleken, dat de beoogde horecavoorzieningen passen in het langdurig planologisch beleid van de gemeente.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De twee ambulante horecavoorzieningen passen qua functie en qua bouwmassa binnen de bestaande structuur van de omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr. [201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2402](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt dat indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, het bestuursorgaan een drempel van 5 % van de waarde van de onroerende zaak mag toepassen.

In casu kan in alle redelijkheid naar mijn mening een drempel van 4 % worden toegepast, mede omdat de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking zal treden, de drempel bij indirecte planschade fixeert op 4 %. Uitgaande van een 'worst case' scenario dient er rekening mee te worden gehouden dat de drempel maximaal 3 % mag bedragen.

Kenmerk: T-8842
Datum: 19 januari 2022

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 19 januari 2022

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), Rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.



Memo

Voor: Gemeente Heemstede
 Van:
 Bedrijf: Iv-Infra b.v.
 Datum: 3 december 2021
 Referentie: INF1741200 (Advin)
 Onderwerp: Update parkeerbalans haven Heemstede

Aanleiding

In 2017 is door Advin b.v. (sinds 2018: Iv-Infra) in opdracht van de gemeente Heemstede een parkeerbalans voor de haven opgesteld. In een herzien ontwerp zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. In deze memo zijn de wijzigingen ten opzichte van de parkeerbalans in 2017 weergegeven.

Ten opzichte van de parkeerbalans uit 2017, zijn de volgende wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd:

- Verhuur van het aantal sloepen wijzigt van 14 naar 8, aan zijde Industrieweg.
- Het aantal vaste ligplaatsen wijzigt van 19 naar 37. 18 vaste ligplaatsen extra aan zijde Industrieweg.
- De trailerhelling wordt niet gerealiseerd aan zijde Industrieweg.

Totaal plangebied

Uit de parkeerbalans van 2017 blijkt dat 46 parkeerplaatsen benodigd zijn in het hele plangebied. Na de herberekening op basis van wijzigingen in 2021, is dat 53. Dit is een toename van 7 parkeerplaatsen. Het drukste moment van de week is zondagmiddag.

Kencijfer	Theoretische parkeerbalans voorzieningen																	
	MIN voorzieningen		MAX voorzieningen		Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koopavond		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Parkeerbalans in praktijk	38,9	52,1	-1,7	-2,4	-12,7	-15,4	-6,6	-9,3	-6,6	-9,3	-32,4	-43,0	-6,6	-9,3	-38,9	-52,1		
Havenstraat (parkeervraag)	19,9	27,9	-1,1	-1,5	-4,1	-5,8	-4,0	-5,6	-4,0	-5,6	-16,0	-22,4	-4,0	-5,6	-19,9	-27,9		
Ambulante Horeca	0,4	0,6	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,4	-0,6	-0,1	-0,2	-0,4	-0,6		
Vaste ligplaats sloepen	9,5	13,3	-0,5	-0,7	-1,9	-2,7	-1,9	-2,7	-1,9	-2,7	-7,6	-10,6	-1,9	-2,7	-9,5	-13,3		
Passantenhaven	10,0	14,0	-0,5	-0,7	-2,0	-2,8	-2,0	-2,8	-2,0	-2,8	-8,0	-11,2	-2,0	-2,8	-10,0	-14,0		
Beschikbare parkeerplaatsen		37,0	35,9	35,5	32,9	31,2	33,0	31,4	33,0	31,4	21,0	14,6	33,0	31,4	17,1	9,1		
Industrieweg (parkeervraag)	19,0	24,2	-0,7	-0,9	-8,6	-9,6	-2,6	-3,6	-2,6	-3,6	-16,4	-20,6	-2,6	-3,6	-19,0	-24,2		
Bootverhuur	4,0	5,6	-0,2	-0,3	-0,8	-1,1	-0,8	-1,1	-0,8	-1,1	-3,2	-4,5	-0,8	-1,1	-4,0	-5,6		
Vaste ligplaats sloepen	9,0	12,6	-0,5	-0,6	-1,8	-2,5	-1,8	-2,5	-1,8	-2,5	-7,2	-10,1	-1,8	-2,5	-9,0	-12,6		
Rondvaartboot	6,0	6,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0		
Trailerhelling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Beschikbare parkeerplaatsen		25,0	24,4	24,1	16,4	15,4	22,4	21,4	22,4	21,4	8,6	4,4	22,4	21,4	6,0	0,8		
Totaal beschikbare parkeerplaatsen			60,3	59,6	49,3	46,6	55,4	52,7	55,4	52,7	29,6	19,0	55,4	52,7	23,1	9,9		

Tabel 1 Resultaat parkeerbalans 2021.



Havenstraat / Heemsteedse Dreef

Op zondagmiddag is in de Havenstraat vraag naar 28 parkeerplaatsen. Dit is gelijk aan de parkeerbalans die uitgevoerd is in 2017. Bij de Havenstraat / Heemsteedse Dreef zijn 21 nieuwe reguliere parkeerplaatsen gerealiseerd (aan de havenzijde). Met uitzondering van het weekend, betekent dit dat op alle overige momenten de parkeervraag geheel op de nieuw aangelegde parkeerplaatsen kan worden afgewikkeld. Tijdens het piekmoment op zondagmiddag zijn al deze nieuwe parkeerplaatsen in theorie in gebruik en is daarnaast nog vraag naar 7 extra parkeerplaatsen. Op een piekmoment moet daarom ook een deel van de parkeervraag in de buurt / omgeving op bestaande parkeerplaatsen worden opgevangen.

Uit het parkeeronderzoek van Datacount blijkt dat op de bestaande parkeerplaatsen in de Havenstraat (aan de woningzijde) op zaterdag minimaal 5 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Ook blijkt uit de parkeerbalans van het gerealiseerde project Havendreef, dat in dit project 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn als restcapaciteit op zaterdag- en zondagmiddag. Een deel van dit project (Ankerkade / Zeilstraat) ligt binnen 100 meter van de haven. Dit betekent dat op het drukste moment 36 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en de vraag naar parkeerplaatsen 28 is in het deelgebied Havenstraat / Heemsteedse Dreef. Op het drukste moment, uitgaande van het maximum parkeerkencijfer (= norm), is er dan een overschot aan parkeerplaatsen van 8.

Industrieweg

Op de Industrieweg is tijdens het piekmoment vraag naar 25 parkeerplaatsen. Dit is een toename van 7 parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeerbalans in 2017. Er zijn in dit deelgebied geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervraag dient te worden opgevangen met bestaande parkeergelegenheid op de Van den Eijndekade en Industrieweg. Uit het onderzoek van Datacount blijkt dat de omgeving over voldoende parkeergelegenheid beschikt om deze vraag op het drukste moment op te vangen. Op het maatgevende moment in het weekend, zijn op dit moment nog minstens 25 vrije parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent op het drukste moment, uitgaande van het maximum parkeerkencijfer (= norm), geen overschot of tekort aan parkeerplaatsen in de Industrieweg. Op het drukste moment is er vraag naar 25 parkeerplaatsen, als gevolg van de jachthaven, maar er zijn dan in de aangrenzende straten (binnen acceptabele loopafstand) nog vrije parkeerplaatsen beschikbaar.

Conclusie

Binnen het totaalgebied waarbinnen alle voorzieningen gerealiseerd zijn, is uitgaande van het drukste moment en het maximum parkeerkencijfer (= norm), een overschot aan parkeerplaatsen van 8. In de omgeving zijn dan meer parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast is het piekmoment slechts een kort moment in de week en seizoensgebonden. 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.

From: **loket@rijnland.net** <loket@rijnland.net>
To: @heemstede.nl>
Subject: Betreft: V&H FW: 2 ruimte reserveringen ambulante horeca haven Heemstede, kenmerk: 2022-015825
Date: 07.09.2022 12:03:59 ((CEST))

Geachte heer ,

Op 25 augustus 2022 ontving ik uw verzoek om advies. Het gaat om een ambulante horeca locatie nabij Heemsteedse Dreef in Heemstede. In deze mail geef ik een reactie op uw verzoek om advies.

Advies

Ik heb geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met het Klant Contact Team via telefoonnummer (071) of vergunningen@rijnland.net. Ik verzoek u daarbij het zaaknummer 2022-015825 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap van Rijnland
Afdeling Vergunningverlening en Handhaving

Reageer door deze mail te beantwoorden, laat het zaaknummer in de onderwerpregel staan.

Deze mail is op 7 september 2022 verstuurd naar @heemstede.nl.

From: @noord-holland.nl>
To: @heemstede.nl>
CC: @heemstede.nl>
Subject: RE: 2 ruimte reserveringen ambulante horeca haven Heemstede
Date: 07.09.2022 09:29:42 (+0000)

Dag

Het plan is binnenstedelijk gelegen en niet binnen een regime gelegen waarmee het plan in strijd is. Binnenstedelijke ontwikkelingen moeten wel regioanaal afgestemd worden (indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling) conform artikel 6.3 en daarnaast in lijn zijn met 6.62 inzake klimaatadaptatie. Wij hebben voor de rest geen opmerkingen omtrent dit plan vanuit provinciaal oogpunt.

Met vriendelijke groet,

*Planadviseur regio N-H Zuid
Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem*

M
E_



Van: @heemstede.nl>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 10:53
Aan: @noord-holland.nl>
CC: @heemstede.nl>
Onderwerp: 2 ruimte reserveringen ambulante horeca haven Heemstede

Goedendag ,

De gemeente wil aan de haven van Heemstede een tweetal ruimtereserveringen (standplaatsen) voor ambulante horeca planologisch mogelijk maken. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan Woonwijken Noordoost (2013). Hiervoor moet de uitgebreide procedure worden gevolgd.

Ik heb een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, evenals een ontwerp-omgevingsvergunning. Beide heb ik bij dit bericht bevoegd.

Het betreft een kleine wijziging van het bestemmingsplan met geringe ruimtelijke impact.

Graag hoor ik van je of de provincie bezwaar heeft tegen het initiatief.

Alvast dank.

Groet,





Afdeling Ruimtelijk Beleid

heemstede.nl | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede

