Ontwerp-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 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 (april t/m oktober);
- De sanitaire voorziening wordt buiten het vaarseizoen op de gemeentewerf 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 datum 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 strippen 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 omgevings-vergunning 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 Heemsteedse 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 rioolpomp 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 Heemsteedse 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 datum heeft de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen
PM

Heemstede,
datum besluit: datum
datum verzending: datum

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

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

PM opnemen clausule, na verlenen omgevingsvergunning.

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;

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 (april t/m oktober);
- De sanitaire voorziening wordt buiten het vaarseizoen op de gemeentewerf 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 m³ 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.

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	5803989
Aanvraagnaam	Sanitaire ruimte haven Heemstede
Uw referentiecode	17.228
Ingediend op	05-02-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het toepassen van een sanitaire ruimte in de jachthaven van Heemstede
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Heemstede
Bezoekadres:	Raadhuisplein 1 2101 HA Heemstede
Postadres:	Postbus 352 2100 AJ Heemstede
Telefoonnummer:	14023
Faxnummer:	023-5485700
E-mailadres:	gemeente@heemstede.nl
Website:	www.heemstede.nl
Contactpersoon:	John van Wanum

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Heemstede
Kadastrale gemeente	Heemstede
Kadastrale sectie	A
Kadastraal perceelnummer	10520
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Zie bijlagen
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	4

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	10

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	4

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.	Openbare ruimte
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Openbare sanitaire voorzieningen

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties	100	4	4

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Hout	RAL 7016
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	RVS	Grijs
- Ramen	Hout	RAL 7016
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		RAL 7016
Dakbedekking	Polyester	Doorzichtig

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- [ ] Ja
- [x] Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Advies_ODIJmond_202-00707_pdf	Advies ODIJmond 20200707.pdf	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling
CampPlus_Sanitair_2-019-2020__NL_pdf	CampPlus Sanitair 2019-2020 NL.pdf	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling
sico-analyse_Rappor-t_Langhout_Wiarda_pdf	Planschaderisico-analyse Rapport Langhout Wiarda.pdf	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling
oorziening_Haven_He-emstede_versiedef_pdf	Ruimtelijke onderbouwing_S-anitaire voorziening_Ha-ven_Heemstede_v-ersiedef.pdf	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling
Solo_new_dimensions-_jpg	Solo new dimensions.jpg	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling
Technische_tekening-_Solo_pdf	Technische tekening Solo.pdf	Welstand Installaties Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	05-02-2021	In behandeling

Kosten

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?	15000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?	15000

campplus sanitair units

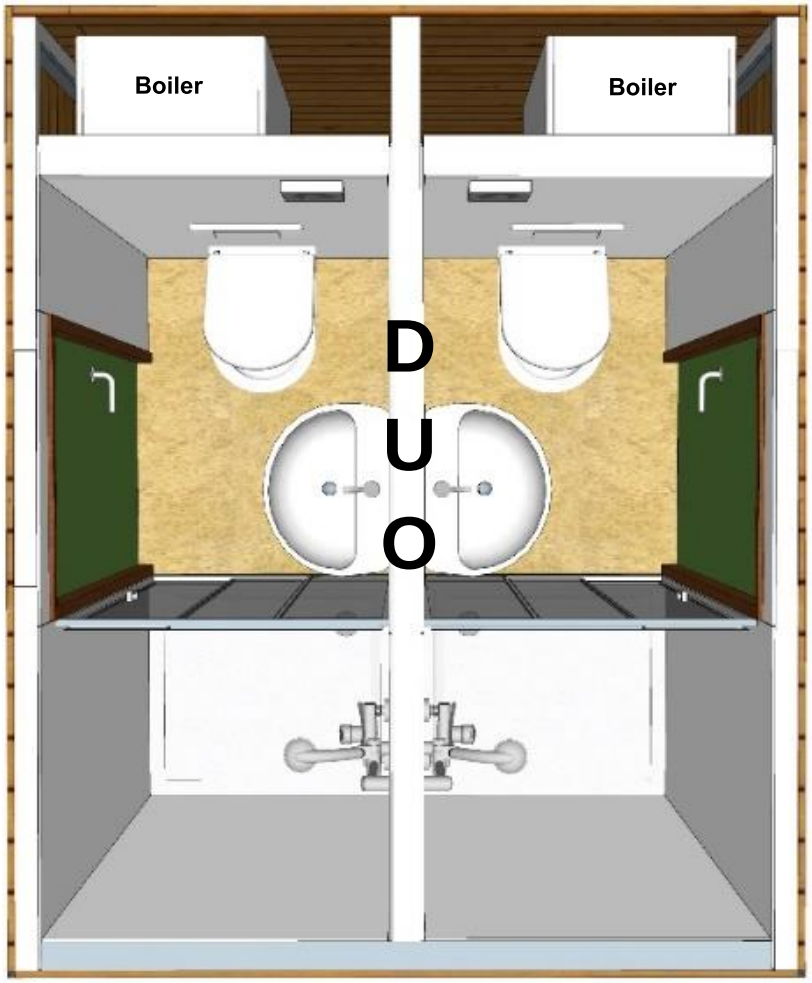
Onze veelzijdige plug & play sanitair units bieden in veel situaties een flexibele oplossing:

- Privé sanitair unit. Op zichzelf of bij een safaritent, pod of vakantievat.
- Gespreid sanitair. Voor afgelegen plaatsen. Kunnen in het laagseizoen als privé sanitair gebruikt worden.
- Sanitaire voorziening voor mini campings.
- Uitbreiding van het bestaande sanitair.

- Eenvoudige installatie - Plug & Play.
- Heel makkelijk schoon te houden.
- Gebouwd volgens de hoogste kwaliteitseisen.
- Makkelijk te verplaatsen met een heftruck of shovel, geen kraan nodig.
- Lichtgewicht gegalvaniseerd frame. Lange levensduur.
- Lichtdoorlatend dak.
- Onderhoudsvrije houten bekleding.

	Duo	**Solo**
Afmetingen	2.06m breed x 2.47m diep x 2.25 / 2.37 hoog	1.95 breed x 1.61 diep x 2.15 / 2.25 hoog
Gewicht	1080 kg	840 kg
Stroomverbruik	20 A / 4800 W	10 A / 2400 W
Boiler	2 x 1500W, 80 liter electrische boiler	1500W, 80 liter electrische boiler
Dak	Boven en onder bekleed met lichtdoorlatend polyester. Volop daglicht.	
Bekleding buiten	Waxedwood® onderhoudsvrije houten bekleding met RVS hoeklijsten.	
Wanden en vloer	Wanden 4 mm / vloer 10 mm dik massief HPL (Trespa)	
Verwarming	800W ventilatorkachel met vorstbeveiliging, geschakeld door een tijdklok.	
Toilet	Sphinx Rimfree® spoelrandloos wandtoilet.	
Verlichting	LED verlichting met bewegingssensor en schemer schakelaar	

www.campplus.nl • info@campplus.nl • 0186 769 054

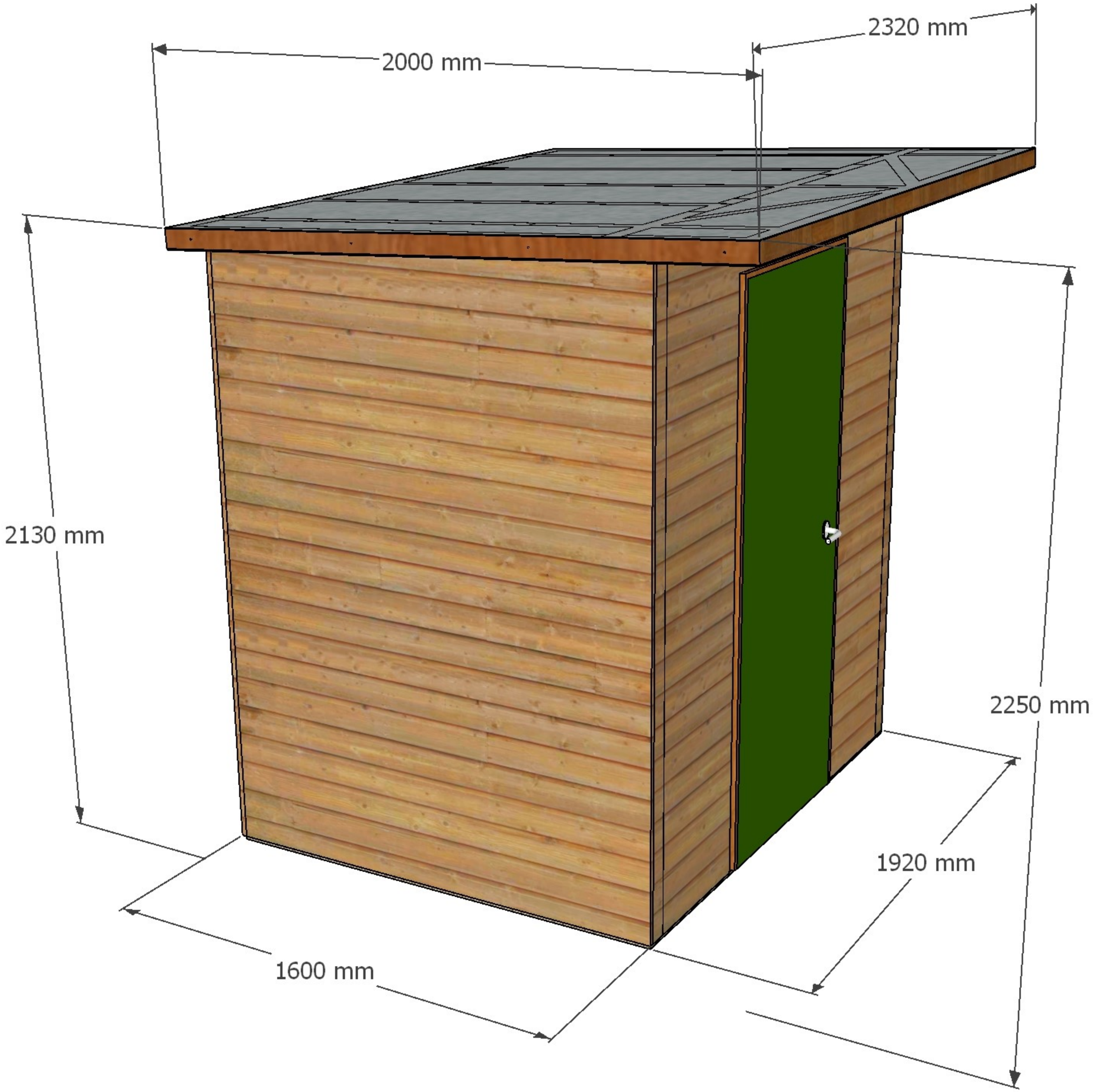


Compleet – Plug & Play

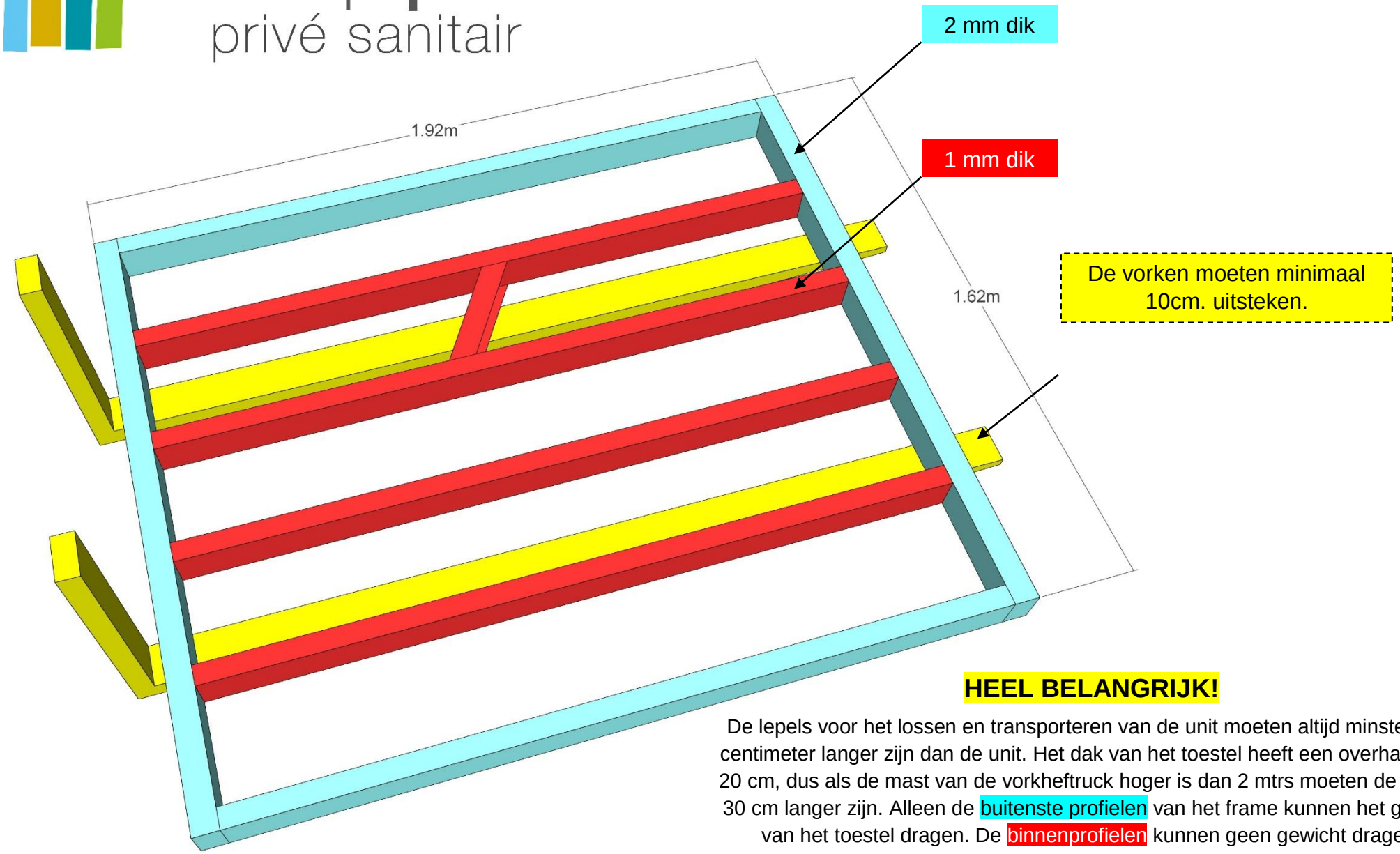
- Hetelucht verwarming
- Led verlichting met sensor
- Haardroger met scheerstopcontact
- Sphinx Rimfree© wandtoilet
- Sphinx wastafel met flip-plug
- Ruime douche, 80 x 90 cm
- Grohe doucheset, thermostaatkraan

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Alle CampPlus Sanitair units worden sinds kort gebouwd bij de firma Stroomopwaarts door mensen met een arbeidsbeperking.
Zij doen dat, onder deskundige begeleiding, heel nauwkeurig en met veel enthousiasme. Stroomopwaarts is het werk / leerbedrijf (voorheen Sociale Werkplaats) van de gemeentes Maassluis, Vlaardingen en Schiedam.


2320 mm
2000 mm
2130 mm
2250 mm
1920 mm
1600 mm

campplus
privé sanitair



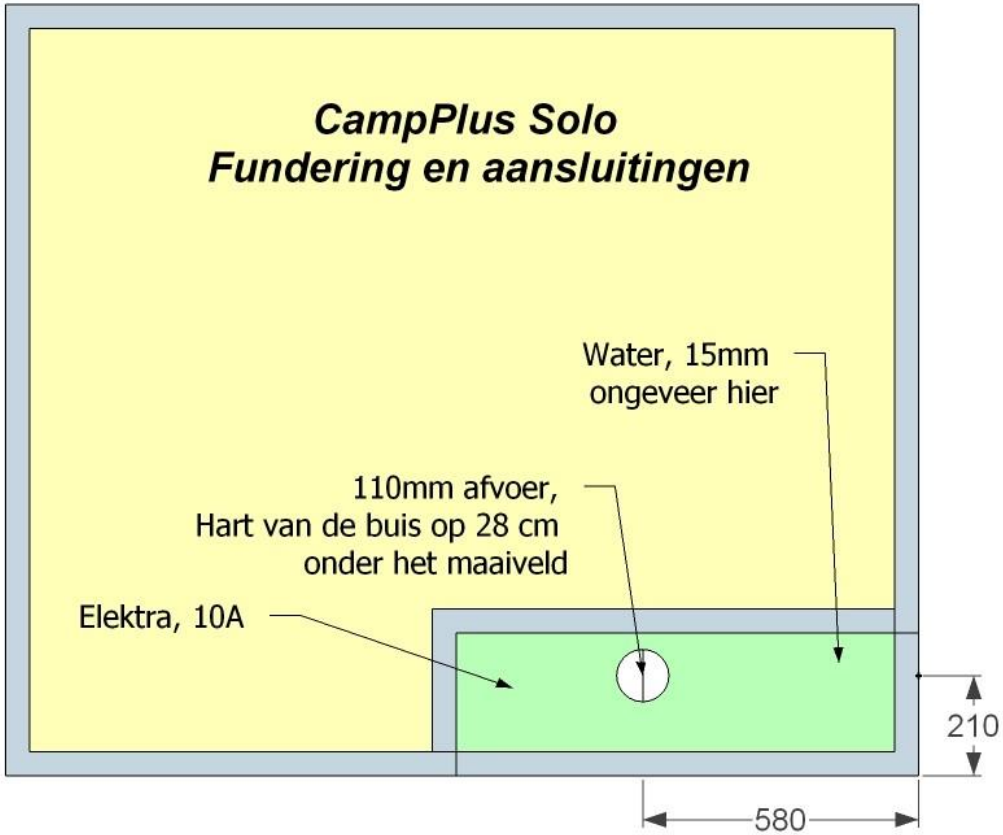
HEEL BELANGRIJK!

De lepels voor het lossen en transporteren van de unit moeten altijd minstens 10 centimeter langer zijn dan de unit. Het dak van het toestel heeft een overhang van 20 cm, dus als de mast van de vorkheftruck hoger is dan 2 mtrs moeten de vorken 30 cm langer zijn. Alleen de buitenste profielen van het frame kunnen het gewicht van het toestel dragen. De binnenprofielen kunnen geen gewicht dragen.

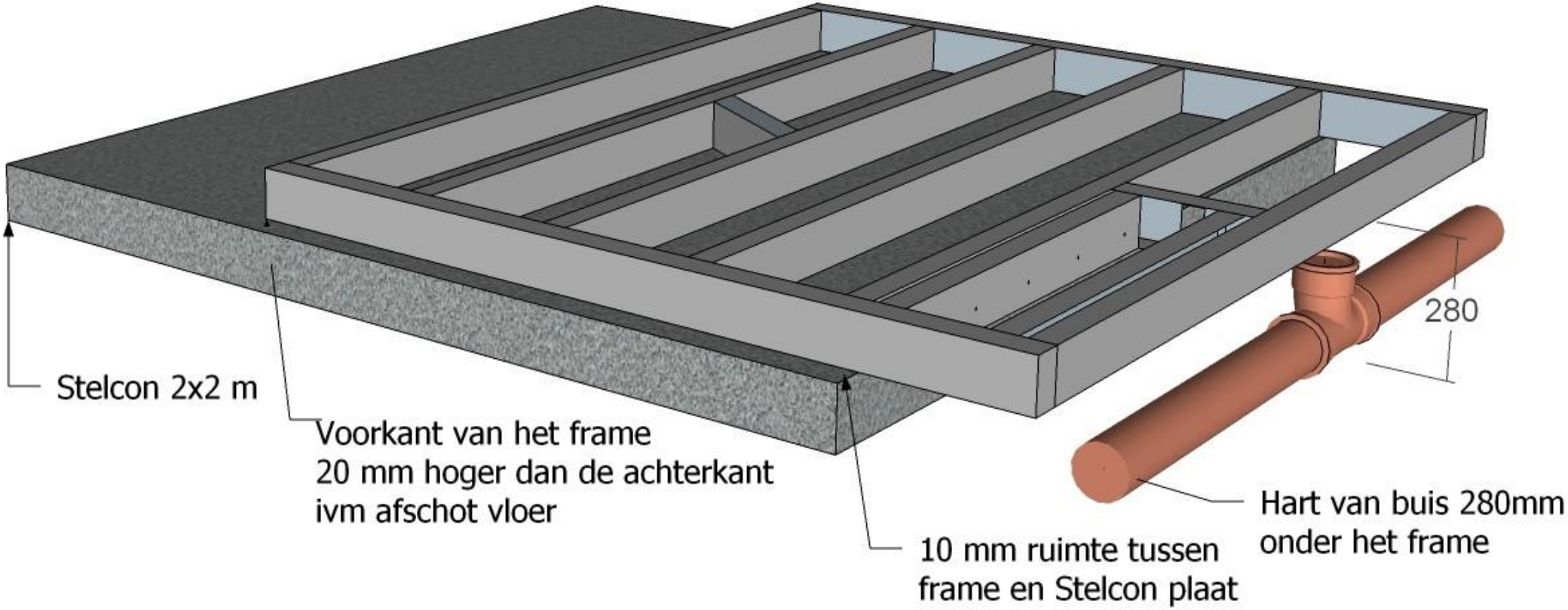
GEBRUIK VAN TE KORTE LEPELS

KAN DE UNIT ERNSTIG BESCHADIGEN

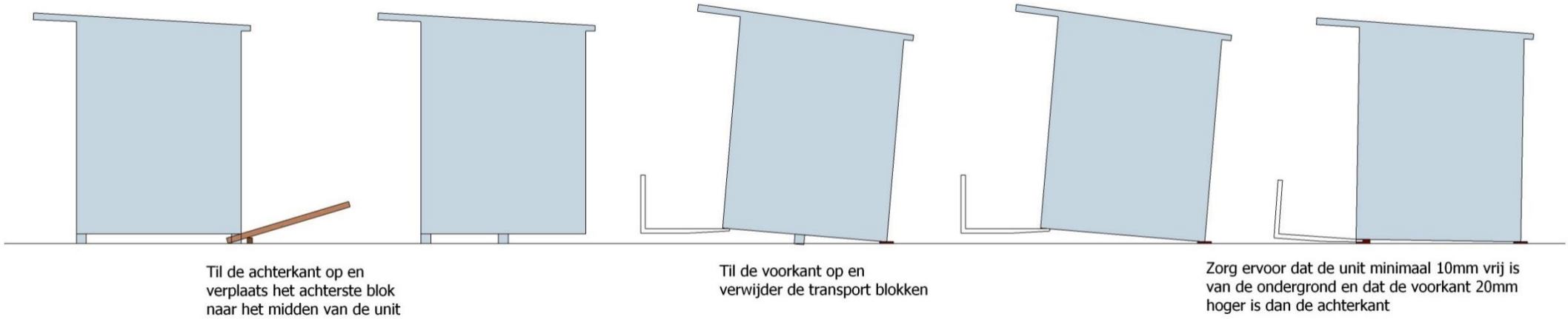
campplus
privé sanitair



Fundering:
Een Stelcon plaat van 2x2 m is het makkelijkst.
Ondersteuning op de 4 hoeken kan ook
Het gewicht van de Solo unit is 860 kg
De unit moet minimaal 10 mm boven
het maaiveld staan ivm ventilatie.
Direct contact met de betonplaat of de grond
verkort de levensduur van de unit.



Plaatsen van de Solo unit



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SANITAIRE VOORZIENING HAVEN VAN HEEMSTEDE

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. Na een zorgvuldig traject, is het definitieve inrichtingsplan voor de haven door de gemeenteraad vastgesteld op 28 november 2019. Het inrichtingsplan voorziet in een sanitaire voorziening. Deze past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Havendreef'. Om de 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

De sanitaire voorziening bestaat uit een toilet en was- en douchegelegenheid met een oppervlakte van ca. 3m^2. Deze sanitaire voorziening zal worden voorzien van een slot met toegangscode. Deze code wordt verkregen op het moment dat passanten zich via de app bij de havenmeester registreren en betalen voor een ligplek. De voorziening is dus niet vrij toegankelijk. Het is in die zin dus geen openbare voorziening.

De sanitaire voorziening is demontabel. Het is daarom mogelijk de sanitaire voorziening buiten het vaarseizoen (april t/m oktober) elders op te slaan.

1.3 Locatie

De haven ligt in het midden van Heemstede, grofweg bestaande uit de Havenstraat, Van den Eijndekade, Industrieweg en de Ankerkade. De sanitaire voorziening is gesitueerd aan de verlaagde kade aan de Havenstraat (zie afbeelding in rood).

1.4 Strijdigheid bestemmingsplan Havendreef
De sanitaire voorziening ligt in 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.

1.5 Ruimtelijke procedure
Om het gebouw planologisch mogelijk te maken kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken bestemmingsplan verlenen. De besluitvormingsprocedure hiervoor wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 plaatsen van een sanitaire voorziening 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 de 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, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

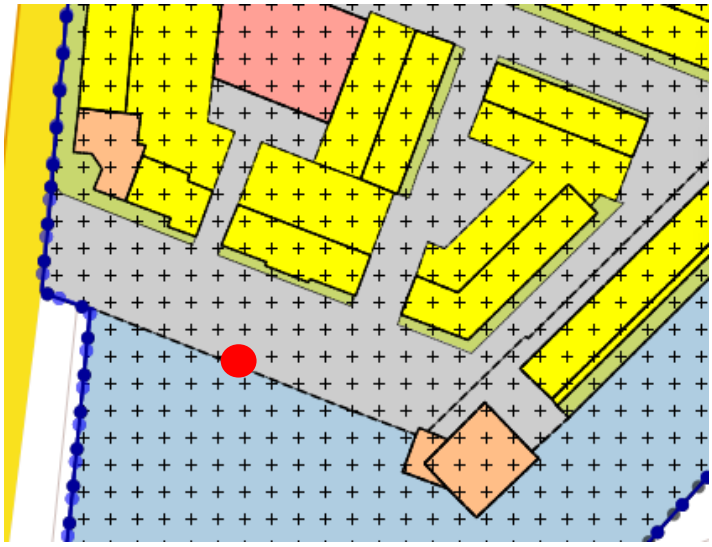
Omgevingsverordening NH2020
Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden de belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH2050 verankerd.
Het doel van de provincie is om, met de omgevingsverordening, tot een eenvoudiger, duidelijker en meer 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. Verder voorziet de omgevingsverordening 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 PRV is voor het overgrote deel beleidsneutraal vertaald naar de Omgevingsverordening.

De sanitaire voorziening is niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2020. De plannen zijn binnenstedelijk gelegen en er liggen geen provinciale beschermingsregimes op de locatie. Dit heeft de provincie op 6 oktober 2020 schriftelijk bevestigd.

Conclusie
De ontwikkeling draagt positief bij aan de herontwikkeling van de haven als hoogwaardige reactie- en verblijfslocatie in de bebouwde kom van Heemstede. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Huidige bestemmingsplan "Havendreef"
De locatie valt binnen het bestemmingsplan "Havendreef", dat op 23 april 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de locatie geldt de bestemming 'Verkeer'. De geldende bestemmingsregels staan een sanitaire voorziening niet toe (zie onderstaande afbeelding). Om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt de uniforme openbare afwijkingsprocedure worden doorlopen (zie ook paragraaf 1.5).



● = locatie sanitaire voorziening

Inrichtingsplan Haven van Heemstede – een nieuw perspectief voor de haven
Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad 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.

3. Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Stedenbouwkundige verantwoording
De sanitaire voorziening is geprojecteerd op de bestemming 'Verkeer', buiten een bouwvlak. De strijdigheid betreft zowel de functie als het feit dat het een gebouw is. Het doel van het herinrichtingsplan is dat de Heemsteedse haven een aantrekkelijk, levendig gebied wordt. Alle onderdelen van het inrichtingsplan zijn hierop gericht, zoals de mix van particuliere ligplaatsen en passantenligplaatsen, de ligging van de steigers, de multifunctionele tribunesteiger, het groen en het straatmeubilair. 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.

3.2 Water
Geen belemmering. De locatie waar de sanitaire voorziening geplaatst zal worden is reeds geheel verhard oppervlak. Er is daarom geen sprake van een toename in verhard oppervlak. De sanitaire voorziening wordt door middel van een rioolpomp aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het water van het dak wordt indien mogelijk afgekoppeld en direct geloosd op het oppervlaktewater. Dit is in een overleg met Hoogheemraadschap op 30 juni 2020 besproken en op 9 november 2020 schriftelijk bevestigd.

3.3 Milieuaspecten
Voor de diverse milieuaspecten is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst IJmond. Deze heeft op 7 juli 2020 advies uitgebracht (zie bijlage I). Hieronder wordt de conclusie per aspect kort toegelicht.

Bodem
Geen belemmering. Vanwege de voorgenomen grondwerkzaamheden voor de herinrichting van de Haven heeft er eind 2018 begin 2019 een verkennend- en nader bodemonderzoek plaatsgevonden.

Geluidhinder
Geen belemmering. De sanitaire voorziening betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Er hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

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 beperking en/of belemmeringen. Mensen verblijven slechts kort (ca. 5-15 minuten) in/bij het object.

De planlocatie ligt in de 200 meter zone en het invloedsgebied van de Heemsteedse 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).

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

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

3.7 Gebieds- en soortenbescherming
Geen belemmering (zie advies Omgevingsdienst IJmond in de bijlage). 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.

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 Openbare orde en veiligheid en beheer
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.

3.9 Privaatrechtelijke belemmeringen
De sanitaire voorziening 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
Het plaatsen van een sanitaire voorziening maakt onderdeel uit van een integraal plan voor de herontwikkeling van de haven. In het vastgestelde raadsbesluit van 28 november 2019 wordt de kostenverantwoording voor het gehele inrichtingsplan van de haven toegelicht. Het plaatsen van een sanitaire voorziening is meegenomen in het 'te exploiteren deel' wat gereserveerd is voor de realisatie van de ligplaatsen en alle elementen die daar mee samenhangen. Voor de plaatsing van de sanitaire voorziening is €40.000 opgenomen in het budget van de herinrichting van de haven. De kosten voor schoonmaak en onderhoud worden meegenomen in het gemeentelijke onderhoudsbudget.

4.2 Planschade
Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is een planologische 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%). De analyse is bijgevoegd aan deze onderbouwing (zie bijlage II).

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Burgerparticipatie en het inrichtingsplan
Begin 2015 formeerde de gemeenteraad de raadswerkgroep 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 sanitaire voorziening maakt geen onderdeel uit van het ontwerp van het Havenlab. Dit is toegevoegd door de gemeente.

Naar aanleiding van inspraak is het concept ontwerp-inrichtingsplan op een paar punten aangepast. Eén van deze punten is de verplaatsing van de sanitaire voorziening van nabij de woontoren in het bouwproject Havendreef naar de verlaagde kade aan de Havenstraat, zoals nu voorligt.

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 de 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
I. Advies Omgevingsdienst IJmond (7 juli 2020)
II. Planschaderisicoanalyse Langhout-Wiarda (24 september 2020)

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Notitie

Aan	Gemeente Heemstede	**Van**	Bas van Galen
T.a.v.	Emi Suijk	**Telefoon**	0251-263801
C.c.			
Datum	7-7-2020		
Onderwerp	Sanitaire Unit aan kade Havenstraat Heemstede, advies tbv ruimtelijke onderbouwing	**Zaaknummer**	-

De gemeente Heemstede heeft Omgevingsdienst IJmond verzocht te adviseren inzake plaatsing van sanitaire units aan de kade t.h.v. de Havenstraat te Heemstede. In deze notitie geven wij ons advies.

Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen) krijgen en dat nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering kijkt dus twee kanten op. Deze afstand is afhankelijk van milieubelasting die de bedrijfsactiviteiten met zich mee brengen. Naast woningen zijn ook ziekenhuizen scholen en verblijfsrecreatie als milieugevoelig aan te merken.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie te weten geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden aan te houden tussen een gevoelige bestemming en milieubelastende activiteiten. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De sanitaire units zijn alleen toegankelijk voor gebruikers van de haven. Mede gezien het kleinschalige karakter wordt niet verwacht dat deze units hinder veroorzaken naar aanwezige gevoelige objecten in de omgeving. Tot slot geldt dat de woningen aan de noordzijde op ongeveer 20 meter van de sanitaire units zijn gelegen.

Geluid
De sanitaire unit betreffen geen geluidgevoelige bestemming. Er hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Bodem
Vanwege de voorgenomen grondwerkzaamheden voor de herinrichting van de Haven heeft er eind 2018 begin 2019 een verkennend- en nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor het aansluiten van de unit worden er geen belemmeringen verwacht. De sanitaire unit betreft overigens geen bouwwerk waarvoor in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Wet natuurbescherming
Geen belemmering. De locatie waar de units komen te staan is zodanig dat dit geen gevolgens heeft voor mogelijk aanwezige soorten zoals vogels en grondgebonden dieren. De units worden met een enkele vervoersbeweging naar de locatie gebracht. Dit geeft geen significant effect op naastliggende natura 2000-gebied. Het plaatsen van een sanitaire unit hoeft niet getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming, zowel soorten- als gebiedsbescherming.

Omgevingsveiligheid
Geen beperking en/of belemmeringen t.a.v. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
De sanitaire unit zijn objecten waar mensen verblijven, maar dit betreft slechts een kort tijdsbestek van circa. 5-15 minuten. Vergelijkbaar met een klant in de detailhandel.

De planlocatie ligt in de 200 meter zone en het invloedsgebied van de Heemsteedse Dreef [N201]. Een provinciale doorgaande weg binnen de bebouwde kom [50 km] waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft geen PR 10^{-6}/jaar. Het groepsrisico < de oriënterende waarde.

BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN
LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8575
Datum : 24 september 2020

Opdrachtgever:
Gemeente Heemstede
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

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…… 4
4.1. Ontvankelijkheid…… 4
4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak…… 4
4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes……4
4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding…… 8

5. Planschademanagement…… 8

6. Conclusie…… 8

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de ontwikkeling van een sanitaire voorziening ten behoeve van de herinrichting van het Havengebied.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen, ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen te Oranjewoud.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijken om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

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 : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. 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 en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door mevrouw E. Suijk, werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

4.2.1. 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 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, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten. Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2298. Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Het vigerende planologisch regime.

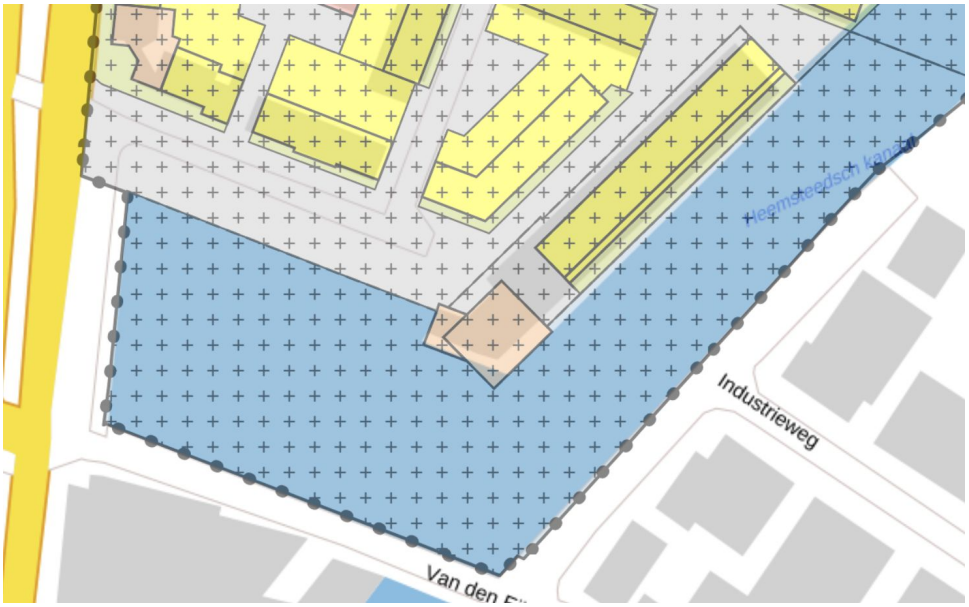
Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan ‘Havendreef te Heemstede’ Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemming ‘Verkeer’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 6’. De dubbelbestemming is, gelet op haar systematiek, niet relevant voor de beoordeling.
.
De voor **‘verkeer’** (artikel 7) aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:
wegverkeer en verblijfsgebied met daaraan ondergeschikt:
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;
- openbare nutsvoorzieningen;
- uitstallingen;
- paden;

met de daarbij behorende:
- gebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, het volgende bepaald. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, overkappingen of onderbouwingen worden gebouwd.
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

Voor de volledige regels verwijs ik naar het bestemmingsplan.

Uitsnede verbeelding (vigerend).

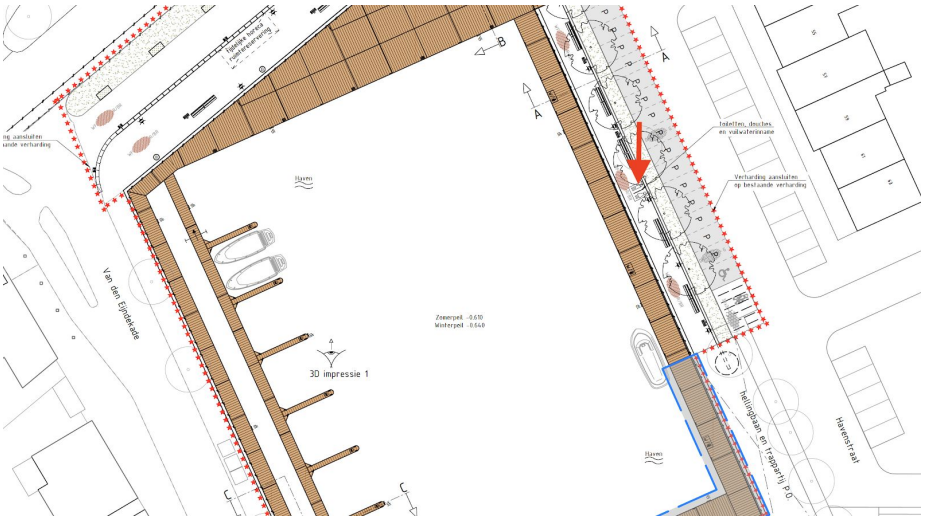


Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een omgevingsvergunning op basis van de Wabo. Ter hoogte van de woningen Havenstraat 57 en 59 zal een sanitaire voorziening aan de waterkant worden gebouwd met een oppervlakte van circa 3 m². De hoogte bedraagt circa 2.25 meter.

Voor de goede orde merk ik op dat als gevolg van het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de onderliggende bestemming verkeersbestemming van kracht blijft.

Beoogd planologisch regime.



Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien 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.
Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe beoogde planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden de verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn slechts overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Andere bouwwerken zoals speelvoorzieningen mogen een hoogte van 3 meter bezitten en die van masten 7 meter.

Bij de invulling van het huidige planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake. Slechts wanneer deze invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient ervan te worden afgeweken.

Op grond van een reguliere omgevingsvergunning, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de bouw van een sanitaire voorziening ten behoeve van de jachthaven mogelijk. De oppervlakte bedraagt circa 3 m² en de bouwhoogte circa 2.25 meter. Deze zal ter hoogte van de woningen Havenstraat 57, 59 en 61 worden gebouwd. De afstand van het gebouwtje tot deze woningen bedraagt respectievelijk circa 22, 22 en 24 meter.

In relatie tot de vigerende bestemming nemen de bouwmogelijkheden in beperkte mate toe.

Naar mijn mening wordt het uitzicht niet belemmerd. Ik neem hierbij in aanmerking dat ter plekke ook een speelvoorziening of een openbare nutsvoorziening voor de inzameling van afvalstoffen tot een hoogte van 3 meter kunnen worden gerealiseerd of lichtmasten tot een hoogte van 7 meter.

Per saldo treedt qua bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeel op.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het vigerende planologische regime vigeert ter plaatse de verkeersbestemming. Uitgaande van een maximale invulling van deze bestemming dient rekening te worden gehouden met wegverkeer, parkeervoorzieningen en een verblijfsfunctie. Ook in de huidige situatie kan vanuit deze bestemming al in relevante mate aantasting van de privacy plaatsvinden.

In de nieuwe situatie wordt ten behoeve van de herinrichting van het havengebied ter hoogte van de woningen Havenstraat 57, 59 en 61 een sanitaire voorziening met een oppervlak van circa 3 m² gerealiseerd. Door de toevoeging van dit gebouwtje zal een beperkte intensivering van het gebruik optreden, wat niet leidt tot een planologische verslechtering.

In relatie tot de schadefactor aantasting van de privacy geldt dat deze ten opzichte van het vigerende regime in niet of nauwelijks zal gaan toenemen. Hierbij merk ik wel op dat de privacy ook al in relevante mate kan worden aangetast vanuit de Havenstraat.

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief bezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

Naar mijn mening treedt er qua gebruiksmogelijkheden voor de woningen Havenstraat 57, 59 en 61 geen planologisch nadeel op, dan wel blijft deze binnen het normale maatschappelijke risico. Ook voor overige woningen geldt dat, zo er al een planologische verslechtering optreedt deze binnen het normale maatschappelijke risico blijft en derhalve niet voor vergoeding in aanmerking komt

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden voor beide woningen (per saldo) geen planologische verslechtering zal optreden, kom ik aan de beoordeling van de schade en de vergoedbaarheid van de schade niet toe.

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 plaatsen van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 23 september 2020

Mr. T.A.P. Langhout
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester NVR en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.