

Twee locaties ambulante horeca haven Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 26 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Twee standplaatsen ambulante horeca
- Locatie: parallelweg Heemsteedse Dreef
- Activiteit: Afwijken bestemmingsplan
- Zaaknummer: 1110851
- Aanvrager: Gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning met plannummer NL.IMRO.0397.OVambulantehoreca-0201 te verlenen voor twee standplaatsen op de parallelweg van de Heemsteedse Dreef.

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 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 8 juni 2023 de voor het verlenen van de omgevingsvergunning noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.



Overwegingen

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

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

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

Bestemmingsplan

De locatie van het bouwplan valt in het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken noordoost' en heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn voor zover hier van belang, bestemd voor: wegverkeer, wegen met 2 maal 2 doorgaande rijstroken c.a. en verblijfsgebieden, met daaraan onderschikt parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, uitstallingen en (ontsluitings-)wegen, straten en paden met de daarbij behorende gebouwen, overkappingen en bouwwerken.

De twee standplaatsen zijn strijdig met deze functies en de bouw mogelijkheden. 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 zijn de twee standplaatsen 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 afwijkinsprocedure doorlopen.

Stedenbouwkundige verantwoording

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

Het doel van het eerder genoemde herinrichtingsplan voor de haven is dat de Heemstedse haven een aantrekkelijk, levendig gebied wordt. Alle onderdelen van het inrichtingsplan zijn hierop gericht, zoals de mix van particuliere ligplaatsen en passantenligplaatsen, verhuur van sloepen, de ligging van de steigers, de

multifunctionele tribunesteiger, het groen, het straatmeubilair én de horeca. Ook het rapport van het Havenlab noemt om deze reden (ambulante) horeca.

De twee ruimtereserveringen voor de tijdelijke horeca zijn gesitueerd aan de parallelweg tussen rijweg en water. Dit is een vanzelfsprekende plek met voldoende ruimte (onder meer de nieuw aangelegde steiger) aan het water. Beide plekken liggen op ruime afstand (35 tot 45 m) van de dichtstbij gelegen woningen Havenstraat, Heemsteedse Dreef en Van den Eijndekade. De diverse nieuwe voorzieningen (vaste horeca met terras, sloepenverhuur, aanlegsteigers boten, aanleglocatie rondvaartboot) liggen verspreid rondom de haven, en dragen zo bij aan de gewenste levendigheid van het gebied. De twee plekken zijn met de wagens/foodtrucks goed en veilig bereikbaar. In de te verlenen standplaatsvergunningen voor de ambulante horeca kan worden bepaald dat tijdens evenementen geen gebruik kan worden gemaakt van de standplaats. Met de organisator van het evenement kan worden overeengekomen dat een standplaatshouder ruimte krijgt op het evenement.

1. Water

Geen belemmering. De locaties waar de plekken voor de tijdelijke horeca zijn geplaatst zijn al geheel verhard oppervlak. Er is daarom geen sprake van een toename in verhard oppervlak.

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

2. Bodem

De ambulante horeca wordt op de bestaande verharding geplaatst.

3. Geluidshinder

Geen belemmering. Ten aanzien van geluid (inclusief muziek) 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, voldoet de horeca hier ruimschoots aan.

4. Milieuzonering

Geen belemmering. Vastgesteld kan worden dat de afstand van de ambulante horeca gezien vanaf de woningen aan de Havenstraat, de Van den Eijndekade en de Heemsteedse Dreef, groter is dan 10 meter en zelfs groter dan 25 meter. Dit betekent dat, ongeacht het gebiedstype, aan de richtafstand voor zowel geur, geluid als stof kan worden voldaan. De horecagelegenheid heeft met inachtneming van paragraaf 5 'Afval' en paragraaf 10 'Verkeer en parkeren' 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.

5. Geur

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

6. 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.

7. 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.

In onderhavig geval is er geen voorziening voor het afvoeren van afvalwater. De standhouder dient zelf voor een goede afvoer hiervan te zorgen.

8. Stikstofdepositie

Beoordeeld dient te worden of dit plan leidt tot extra stikstofdepositie. Voor de realisatiefase en de gebruiksfase dient onderzocht te worden of dit plan extra stikstofdepositie met zich meebrengt. Relevant is daarvoor of er sprake is van verbranding, bijvoorbeeld gas(flessen) voor bakken en braden of verwarming. Tevens dient de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van dit plan meegenomen te worden, totdat dit opgaat in het heersende verkeersbeeld. Onbekend is of een standplaats zal worden ingenomen door wagens waarin gebruik wordt gemaakt van gas. Het maken van een Aeries-berekening is dus nog niet mogelijk. Dit zal bij het verlenen van een standplaatsvergunning worden onderzocht. De verkeersaantrekkende werking van de twee standplaatsen is verwaarloosbaar.

9. Archeologie

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

10. Cultuurhistorie en monumenten

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

11. Verkeer en parkeren

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

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

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

De verkeersaantrekkende werking van de twee standplaatsen is verwaarloosbaar. Over de komst van een eenrichtingsverkeer op de parallelweg van de Heemsteedse Dreef bij de haven dient nog besluitvorming plaats te vinden. Het aanwijzen van de twee standplaatsen voor ambulante horeca staat hier los van en is niet van invloed op de besluitvorming hierover.

12. Gebieds- en soortenbescherming

Geen belemmering. Het toestaan van een tweetal ambulante horecavoorzieningen op bestaande verharding, heeft geen gevolgen voor flora en fauna. Dit geeft eveneens geen significant effect op Natura 2000-gebieden. Het initiatief hoeft niet getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming, zowel soorten- als gebiedsbescherming.

In het kader van het integrale herinrichtingplan voor de haven is de bestaande begroeiing verwijderd. Er worden acht nieuwe bomen geplant en twee oude bomen verplant langs de kade.

13. Privaatrechtelijke belemmeringen

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

14. Economische uitvoerbaarheid

De twee locaties voor ambulante horeca maken onderdeel uit van een integraal plan voor de herontwikkeling van de haven. Ten behoeve van deze horeca zijn voorzieningen voor water en elektriciteit aangelegd. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet van de herinrichting van de haven. Voor het innemen van de standplaatsen wordt precario gerekend.

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

15. Planschade

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

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 provincie en het hoogheemraadschap hebben geen opmerkingen of bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

De provincie Noord-Holland wijst op provinciale regelgeving omtrent nieuwe stedelijke ontwikkelingen en klimaatadaptatie. Gelet op de geringe omvang van het initiatief, is deze hiermee niet in strijd.

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 8 juni 2023 heeft de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) hebben van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Heemstede,
datum besluit: 27 juni 2023
datum verzending:

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

mw. H. de Vos

mw. mr. A.C. Nienhuis

Bent u het niet eens met dit besluit?

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

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

U kunt uw beroepschrift op 2 manieren indienen

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

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

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier met ruimtelijke onderbouwing (+ 8 bijlagen)
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Heemstede 8 juni 2023

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.

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.

