

PROJECTBESLUIT en BOUWVERGUNNING

Dossiernummer:
2009.137/2660



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede

beschikkende op de aanvraag van : de heer F.P.M. van Kordelaar
wonende / gevestigd : Bellamylaan 1
te : 2111 CH Aerdenhout
die is gedagtekend op : 20 augustus 2009
en is ontvangen op : 24 augustus 2009
om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie A nummers 6744 en 6746
en plaatselijk bekend : Binnenweg 141C te Heemstede
te bouwen : Uitbreiding van de winkelruimte

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

en het volgende overwegende

de heer F.P.M. van Kordelaar, hierna te noemen: de initiatiefnemer, heeft een bouwaanvraag ingediend voor de uitbreiding van het winkelpand gelegen aan de Binnenweg 141C te Heemstede.

Deze aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan "Centrum". Om de uitbreiding mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient de bouwaanvraag tevens te worden aangemerkt als een verzoek tot het nemen van een besluit, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (een projectbesluit). De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing zijn achter dit besluit gevoegd en maken hiervan onderdeel uit.

Beschrijving aanvraag

Initiatiefnemer is voornemens om het winkelpand uit te breiden met 177 m² VVO. Voor dit plan wordt thans vergunning gevraagd. De uitbreiding past niet in het geldende bestemmingsplan "Centrum", omdat niet kan worden voldaan aan de verplichting uit het bestemmingsplan om de volgens de parkeernormen aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Juridisch kader

De bouwaanvraag en het vrijstellingsverzoek zijn getoetst aan de regelgeving hieromtrent. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing. Het eventueel verlenen van een ontheffing ex artikel 3.23, lid 1 Wro is niet mogelijk omdat de planwijziging niet valt te scharen onder de wijzigingen als genoemd in artikel 4.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Op grond hiervan dient een besluit om ontheffing van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) te worden genomen.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt bij de raad. Hij kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. In het voorliggende geval heeft de raad in zijn vergadering van 24 juni 2010 besloten de bevoegdheid aan burgemeester en wethouders te delegeren.

Beoordeling aanvraag

Ten behoeve van de vrijstelling is bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Daarbij is het volgende overwogen.

Strijdigheid met bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan "Centrum" betreft het bij de uitbreiding van het winkelpand niet kunnen voldoen aan de verplichting uit het bestemmingsplan om de volgens de parkeernormen aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Een van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan (vastgelegd in de "Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan Centrum en omgeving" en bekendgemaakt in de rubriek HeemstedeNieuws van De Heemsteder d.d. 17 juni 2009) is dat voor kleinere bouwplannen in het winkelcentrum de eis van het voorzien in de eigen parkeerbehoefte (voor dit bouwplan 3 extra parkeerplaatsen) komt te vervallen. Het plan past qua volume geheel in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk

van deze brief te vermelden

Ruimtelijke onderbouwing

Een projectbesluit kan slechts worden verleend als deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijke of intergemeentelijke structuurvisie verstaan. Als die er niet is, dan dient in de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. Een ruimtelijke onderbouwing is, zoals gezegd, als bijlage bij dit besluit gevoegd.

De conclusie van de onderbouwing is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast. Er is derhalve sprake van goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan stuit niet op zwaarwegende bezwaren op het gebied van beleid en regelgeving en past in het rijks- en provinciale beleid.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd door een verhaaldsovereenkomst planschadevergoeding. Ook overigens zijn er geen belemmeringen die de realisatie van het bouwplan in de weg staan.

Resultaten overleg:

Het voornemen tot het voeren van een projectbesluitprocedure is op grond van artikel 1.3.1 Bro bekend gemaakt en het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Holland en de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft plaatsgevonden. Het ministerie van VROM heeft aangegeven geen overleg te willen voor plannen die niet van nationaal belang zijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen met betrekking tot het voorgenomen projectbesluit.

Het college heeft op 18 mei 2010 besloten op basis van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening geen stukken ter inzage te leggen, geen mogelijkheid te geven tot inspraak en geen onafhankelijk adviseur om advies te vragen.

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft tussen 29 juli en 8 september 2010 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen. Deze hebben bij de aanvraag ter inzage gelegen. In de bijlage zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie door het college voorzien. De zienswijzen geven geen reden het plan aan te passen.

Conclusie ten aanzien van het projectbesluit

De conclusie van de onderbouwing is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast en past in het geldende overheidsbeleid. Er zijn verder vanuit het oogpunt van onder andere natuur en milieu, verkeer, privaatrechtelijke bepalingen en economische uitvoerbaarheid geen

Postadres

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00

belemmeringen voor het verlenen van een vrijstelling. De resultaten van het wettelijk vooroverleg geven geen aanleiding de gevraagde vrijstelling niet te verlenen. Er is voor gekozen geen inspraak te organiseren, zie besluit burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2010. De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpprojectbesluit vanaf 29 juli 2010 tot en met 8 september 2010 geven geen aanleiding de plannen aan te passen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie ten aanzien van de bouwvergunning

Ten behoeve van de **bouwvergunning** is bekeken of de aanvraag volledig is ingediend. Geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan de geldende volledigheidseisen. Het bouwplan is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de commissie Welstand Heemstede. De commissie toetst aan de Welstandsnota Heemstede. Op 12 augustus 2010 heeft de commissie geadviseerd het bouwplan goed te keuren. Er is aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit en de bouwverordening. En ook verder zijn er, behalve de strijdigheid met het bestemmingsplan, geen weigeringsgronden gelet op de artikelen 44 en volgende van de Woningwet.

Besluiten

1. met toepassing van artikel 3.10, lid 1 Wro, in afwijking van het bestemmingsplan "Centrum" toestemming te verlenen voor de uitbreiding van het winkelpand Binnenweg 141C, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing;
2. het advies van de commissie Welstand Heemstede van 12 augustus 2010 over te nemen;
3. gelet op artikel 40, lid 1, van de Woningwet bouwvergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden;

onder de aan de ommezijde vermelde algemene voorwaarden en verplichtingen.

Heemstede,
datum besluit: 5 oktober 2010
datum verzending: **8 OKT 2010**

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris

mr. W. van den Berg

de burgemeester,

mw. drs. M.J.C. Heeremans

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen.

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk 15 november 2010 worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

De houder moet er voor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Specifieke voorwaarden.

1. geen

Algemene voorwaarden

1. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende beschikkingen (in drievoud) 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. Het gebruik van deze vergunning is mogelijk met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is verzonden, maar geschiedt ook dan op eigen risico zolang deze aan de afzender onherroepelijk is. De vergunning is pas onherroepelijk indien binnen zes weken na verzending daarvan géén beroep is ingesteld.
2. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
3. 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 grondverbeteringwerkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
4. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
5. 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.
6. 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.
7. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning 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 bouwvergunning is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de bouwvergunning is gebouwd.
8. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Wij verzoeken u bij

beantwoording

datum en kenmerk

aan het brief te vermelden

Postadres

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

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.

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00

Bouwstoffenbesluit

Bouwstoffen dienen conform het Bouwstoffenbesluit te worden toegepast. In bepaalde gevallen dient u kwaliteitsgegevens van de bouwstoffen te kunnen overleggen. Het toepassen van categorie 2 bouwstoffen en categorie 1 en 2-grond dient bij het bevoegd gezag te worden gemeld. Het strijdig gebruik van bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

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

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00



Bouwadviesburo Kennemerland BV
Schoterweg 33
2021 HZ Haarlem
023-5426384
info@bouwadvies-bbk.nl



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Naam aanvrager De heer F.P.M. van Kordelaar
Adres Bellamy laan 1
Postcode en woonplaats 2111 CH Aerdenhout
Hoedanigheid aanvrager Eigenaar
Gegevens gemachtigde Bouwadviesburo Kennemerland BV
Schoterweg 33
2021 HZ Haarlem
023-5426384
info@bouwadvies-bbk.nl
Objectadres Binnenweg 141c
2101 JE Heemstede
Kadastraal bekend HEEMSTED E, sectie A, nrs. 6744 en 6746
Dossier gemeente Heemstede 2009.137/2660
Oppervlakte project 187 m2 (BVO - uitbreiding)
Bouwvolume project 729 m3 (BI - uitbreiding)
Auteur : D. Roelofsen
Gecontroleerd : ing. W. Bonsel
Dossier : 1900
Opgesteld : 25 maart 2010
Gewijzigd : 26 april 2010

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Inleiding

Omdat het bouwvoornemen van aanvrager niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Centrum' wordt aan het bevoegd gezag gevraagd een projectbesluit te nemen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waardoor het realiseren van het bouwvoornemen alsnog mogelijk wordt. De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt bij de raad. De proceduretijd voor het projectbesluit kan worden verkort indien de gemeenteraad besluit haar bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren.

Aanvrager verzoekt de proceduretijd voor het projectbesluit waar mogelijk te verkorten. De winkelruimte staat op dit moment leeg. Op korte termijn kan een huurcontract worden gesloten waarbij de voorgenomen uitbreiding voorwaardelijk is. De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft het niet voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (Art 9 B.1d). Op grond van de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum en omgeving', waaronder het voornemen tot het loslaten van de parkeernormen voor kleinere ontwikkelingen in het centrum (Binnenweg en Raadhuisstraat) verliest het bouwplan deze strijdigheid in de nabije toekomst.

Voor het doorlopen van bedoelde procedure is een ruimtelijke onderbouwing van het project nodig. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om te laten zien dat alle

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00



**gemeente
HEEMSTEDE**

ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing van het initiatief in de omgeving.

Beschrijving van het project

De bestaande, zeer kleine, winkelruimte van 37 m² VVO wordt uitgebreid met circa 170 m², waardoor de winkel aantrekkelijk wordt voor een bredere groep winkeliers. De voorgevel aan de Binnenweg wordt vernieuwd en krijgt een eigentijdse uitstraling. Ook aan de achtergevel is aandacht besteed omdat deze zichtbaar is vanaf de Bleekersvaartweg. In plaats van voor een blinde gevel is gekozen voor een levendige gevel van metselwerk met raampartijen. Een strook van 4 meter vanaf de Bleekersvaart wordt beplant met groenblijvende struiken. Afb. 1 nieuwe voorgevel Afb. 2 nieuwe achtergevel Afb. 3 doorsnede nieuwe situatie

Streekplan Noord-Holland Zuid, Regio Zuid-Kennemerland

Het bouwplan is binnen het Streekplan gesitueerd binnen de stedelijke contouren van de gemeente Heemstede. Er is geen sprake van een groene of cultuurhistorische waarde. Evenmin is er sprake van een milieubeschermingsgebied. Het bouwplan is in overeenstemming met het Streekplan.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Geldend beleid gemeente Heemstede

Het bestemmingsplan Centrum van 21-07-1994 is van toepassing. Het bouwplan past binnen de bestemming C(7), zijnde Centrumdoeleinden met bouwhoogteaanduiding en Cz, zijnde Centrumdoeleinden zonder gebouwen. Het bouwplan voorziet conform de doeleindenomschrijving (Art 11 lid 1a) in een uitbreiding van de ruimte voor de vestiging van een detailhandelsbedrijf op de begane grond en behoud van de woning op de verdieping. Het bouwvlak van het betreffende bouwperceel met bestemming C(7) mag volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen tot de aangegeven bouwhoogte. Het bouwplan voldoet niet aan de parkeernorm binnen het huidige regime.

Toekomstig beleid gemeente Heemstede

Op grond van de Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan "Centrum en omgeving" vastgesteld op 29 januari 2009 zal de maximale goot- en bouwhoogte (exclusief dakterrassen) van bijgebouwen en uitbouwen binnen de bestemming "Centrum" worden vastgesteld op 4 m₁. Tevens zal de parkeernorm voor kleinere ontwikkelingen zal in het toekomstige bestemmingsplan worden losgelaten.

Het bouwplan past binnen het toekomstige regime.

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Ruimtelijke beoordeling

De schaal van het bouwplan is passend in de schaal van de bebouwing in de directe omgeving en passend binnen het woon/winkel-gebied waar het plan onderdeel van is. Voor het ontwerp van de in het bouwplan opgenomen wijziging van de voorgevel en de gevelbelettering is gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het centrumgebied (deel 1), respectievelijk de voorschriften opgenomen in deel 2.

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Reclame.

Ten aanzien van het bouwplan is nog geen stedenbouwkundig advies of welstandsadvies afgegeven.

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00



**gemeente
HEEMSTEDE**

Parkeren

Het bouwplan voldoet aan de in de Beschrijving in hoofdlijnen (Art. 9) opgenomen doelstellingen, met uitzondering van de bepalingen ten aanzien van de functionele ontwikkeling van het winkelgebied, Art 9 B.1d. Dit artikel ziet op toepassing van een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² VVO (verkoopvloeroppervlak) van winkels en 1 parkeerplaats per gestapelde woning. Dit stringente parkeerbeleid is in 2002 verlaten en versoepeld in het 'Ruimtelijk Parkeerbeleid', inhoudende dat uitsluitend de toegenomen parkeerbehoefte door de initiatiefnemer zou moeten worden gerealiseerd. Het bouwplan behelst echter een uitbreiding met circa 170 m² VVO, zodat 4 parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd. Aan deze eis kan binnen het onderhavige plan niet worden voldaan omdat het gaat om een bestaande winkel zonder mogelijkheid om op eigen terrein of ondergronds te parkeren. Krachtens Art 6 van de Algemene bepalingen beschikt het college van Burgemeester en Wethouders niet over een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de parkeernorm.

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2009 speciaal voor het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" een aantal uitgangspunten vastgesteld waarmee tevens de voorbereiding van het bestemmingsplan is aangekondigd. Eén van de uitgangspunten betreft het voornemen tot het loslaten van de parkeernormen voor kleinere ontwikkelingen in het centrum (Binnenweg en Raadhuisstraat). De mogelijke extra parkeerdruk als gevolg hiervan wordt met een aantal voorgestelde oplossingen gecompenseerd. Gelet op eerder verleende vrijstellingen past het bouwplan in de categorie kleinere ontwikkelingen. Aan bouwplannen in deze categorie worden geen nadere eisen gesteld.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-wegen. Gezien de ligging van het project met aan weerszijden een 30/km-uur weg is geen onderzoek naar optredende geluidsbelasting vereist.

Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte projectomvang kan worden geconcludeerd dat het project in niet betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Milieuzonering

Aangezien het project past binnen de voorschriften ten aanzien van bedrijven en wonen én er in de bestaande situatie geen knelpunten op het gebied van milieuzonering worden gesignaleerd is er geen aanleiding tot een nadere aandacht voor dit aspect.

Er behoeft geen melding te worden gedaan, dan wel een vergunning te worden aangevraagd in het kader van de Wet milieubeheer. Het perceel ligt niet binnen een milieuzonering.

Externe veiligheid

Het project betreft het uitbreiden van een bestaande winkelruimte in een woonwinkelgebied binnen de bestaande voorschriften. Nadere toetsing van het project op dit item kan achterwege blijven.

Wij verzoeken u bij

beantwoording

datum en kenmerk

van deze brief te vermelden

Postadres

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00



**gemeente
HEEMSTEDE**

Bodem

Op grond van de conclusies in de omgevingsrapportages van de Milieudienst IJmond met kenmerk HSD01 A 6744 en HSD01 A 6744 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geo- en milieutechniek BV, Wognum (950174, dd 16-03-2010). De conclusie van het rapport luidt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De rapportage zal namens de gemeente Heemstede door de Milieudienst IJmond worden getoetst. Als gevolg van het aflopende maaiveld zal voor de uitvoering van het bouwplan geen grond van het perceel behoeven te worden afgevoerd.

Flora en fauna

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied.
- Het ontbreken van sterke begroeiing van bodem met bijv. klimop en het ontbreken van bomen en struiken, maakt het projectgebied onaantrekkelijk voor vogels, amfibieën en zoogdieren, met uitzondering van de bestaande natuurvriendelijke inrichting van de oeverhelling, welke ongeroerd is gebleven en zal blijven.
- Door de aanwezigheid van oppervlaktewater aan de rand van het projectgebied, is het projectgebied in principe geschikt voor amfibieën, vissen of reptielen. Een strook van 4 meter vanaf de waterlijn blijft in dit plan onbebouwd.

Flora en fauna (vervolg)

- Vleermuizen hebben geen verblijfplaats binnen het projectgebied als gevolg van het ontbreken van bomen en (bij)gebouwen.
- Aan de waterkant nabij de erfgrens met het noordelijk gelegen perceel (8921) bevindt zich een boom die duurzaam dient te worden behouden. Het gaat volgens uitgevoerd onderzoek (Mense BV, 3-3-2010) om een zgn. lindenstoel bestaande uit 8 stammen. Op grond van de conclusies uit het onderzoek zal bij graafwerkzaamheden op 3,5 meter van de stam enig wortelverlies optreden, waarvan de boom geen hinder ondervindt.

Archeologie

Zowel op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland als de Archeologische waardenkaart Heemstede is het bouwvlak aangeduid als een gebied met beperkte cultuurhistorische of archeologische waarde. Op grond van deze aanduiding en vanwege de geringe verstoring van de grond bestaat geen reden voor het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek.

Water

Een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap Rijnland is voorwaardelijk. Het Hoogheemraadschap is derhalve gevraagd om een concept-reactie. Het bouwperceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Bleekersvaart. Gegevens Bleekersvaart:

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00

Identificatienummer: 462-058-01540
Naam: Bleekersvaart
Categorie: Primair
Type: Boezemwater
Schouwpeil: -0.64 meter t.o.v. NAP
Lengte: 728 meter
Gemiddelde breedte op de waterlijn: 6.64 meter
Opmerking: geen
Gewoon onderhoud natprofiel Rijnland
Buitengewoon onderhoud natprofiel: Rijnland
Onderhoud taluds: Aangeland

Water (vervolg)

Voor primaire watergangen zijn zonerings-, resp. inrichtingseisen van toepassing. Op het onderhavige perceel is de beschermingszone 5 meter breed. Betreffende strook blijft over een diepte van 4 meter onbebouwd gemeten vanuit de kadastrale erfgrans. Het bebouwen en/of beplanten van de beschermingszones langs primaire wateren is onder voorwaarden toegestaan.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Afb. 4 principe zonerings watergangen

Voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.

In het kader van duurzaam bouwen zal de hemelwaterafvoer vanaf de achterzijde van de woning van het gemeentelijke riool worden afgekoppeld en met de hemelwater afvoer van de beoogde winkeluitbreiding naar de Bleekersvaart worden geleid. Hierbij zullen geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood worden toegepast in het dakoppervlak en de hemelwaterafvoeren.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. Er zijn geen redenen aan te nemen dat de uitvoerbaarheid niet verzekerd zou zijn.

Planschadevergoeding

Het uitgangspunt is dat de gemeente Heemstede en de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst voor planschadevergoeding aangaan.

Direct belanghebbenden zijn reeds geïnformeerd over het bouwvoornemen.

Postadres

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

Privaatrechtelijke belemmeringen

Teneinde eventuele privaatrechtelijke belemmeringen weg te nemen is bureauonderzoek uitgevoerd en zijn met direct belanghebbenden afspraken gemaakt van privaatrechtelijke aard.

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Privaatrechtelijke belemmeringen (vervolg)

Uit onderzoek naar erfdienstbaarheden (9-1-2008/18-6-1920) komt naar voren dat de lindebomen zijn ontstaan uit het achterwege blijven van onderhoudssnoei aan een rij lindebomen ter hoogte van een meter tachtig, waarbij het aanbrengen en onderhouden van de lindebomen langs de Bleekersvaart krachtens een voor rekening komt van de eigenaresse van het toenmalige perceel 1405 of haar rechtsofvolgers.

Internet

www.heemstede.nl

Ten behoeve van het bouwperceel voorzover dit grenst aan perceel 6745 heeft een erfgransreconstructie plaatsgevonden. Met eigenaresse van het perceel 6745 zijn op grond van de erfgransreconstructie afspraken gemaakt en het

Bezoekadres

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00



**gemeente
HEEMSTEDE**

verplaatsen/vernieuwen van de schuur en de nieuw te maken bouwkundige aansluitingen op de erfgrans.

De eigenaresse van het perceel 8129 heeft de intentie uitgesproken de nieuw te maken bouwkundige aansluitingen w.o. de fundering op de erfgrans in goed overleg en in beider voordeel te willen vaststellen.

Naast de percelen 6744 en 6755 is een erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd ten laste van perceel 6481 als lijdend erf. Met eigenaresse van het perceel 6481 zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

In het bouwplan wordt uitgegaan van het behoud van het bestaande balkon/dakterras van de bovenwoning op het platte dak van de winkel. Het hekwerk zal worden uitgevoerd volgens de voorschriften van het Bouwbesluit 2003. Indien uit het hebben van een dakterras bij de bovenwoning privaatrechtelijke belemmeringen zouden voortvloeien, verklaart aanvrager zich bereid aanpassingen aan het dakterras door te voeren in aansluiting op het geldend en toekomstig beleid aangaande dakterrassen van de gemeente Heemstede. Het dakterras is opgenomen in de splitsingsakte.

Van overige erfdiensbaarheden is geen sprake.

Wij verzoeken u bij

Beantwoording

datum en kenmerk

van deze brief te vermelden

Maatschappelijk overleg

Direct belanghebbenden zijn reeds geïnformeerd over het bouwvoornemen. Bij de besluitvorming zullen de uitkomsten van het overleg met het rijk, de provincie en het waterschap, alsmede de beoordeling van de eventueel in te dienen zienswijzen worden betrokken.

Bijlagen:

- 1.1 Uitsnede Bestemmingsplankaart met gearceerd bouwvlak
- 1.2 Bestemmingen
- 1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 e-mail Bob ter Haak mbt binnenweg 141C dd100120
- 2.1 Voorblad Verkennend bodemonderzoek
- 2.2 Voorblad Boomrapportage
- 2.3 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart
- 2.4 Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Rijnland
- 2.5 Uittreksel kadastrale kaart
- 2.6 Grensreconstructie kadaster dd 100304

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00



**gemeente
HEEMSTED E**

Zienswijzen

Ontvangen zienswijzen

	Ingediend door	adres	ontvangstdatum
1.	mevrouw Y.H. Calame	Binnenweg 141A, 2102 JE Heemstede	1 augustus 2010
2.	Vereniging van Eigenaars "Nova Arkadia"	p/a Bleekveld 5, 2101 CJ Heemstede	2 september 2010

Samenvatting zienwijzen		
1.	De eigenaar van de Binnenweg 141A heeft in de e-mail van 1 augustus 2010 aangegeven dat de eigenaar van 141C begin februari alle bomen en struiken aangrenzend aan de tuin met 141A, inclusief een seringenboom op het erf van de Binnenweg 141A heeft gekapt. De eigenaar van Binnenweg 141A vindt uitzicht uit op een groot plattendak, wat binnen de kortste keren vol afgevallen bladeren en takken niet prettig.	De ontheffingsprocedure richt zich op de parkeernorm, de beoogde uitbreiding van de winkelruimte past voor het overige binnen het bestemmingsplan centrum. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om geen definitief projectbesluit te nemen
2.	Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars "Nova Arkadia" heeft in de brief van 1 september 2010 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan voor de uitbreiding van het winkelpand Binnenweg 141C. Het bestuur wil weten of de mogelijkheid bestaat voor de vestiging van een horeca gelegenheid in het pand. Verder maakt het bestuur zich zorgen over de overlast tijdens de bouw. Het bestuur denkt dat de uitvoering van de bouw, voor wat betreft de aan- en afvoer van materialen, voor een deel vanaf de Blekersvaartweg zal gaan geschieden en wil graag komen tot afspraken om overlast zoveel mogelijk te beperken.	Het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om geen definitief projectbesluit te nemen. De Vereniging van Eigenaars heeft met betrekking tot de bouw en de vestiging van horeca een schriftelijke reactie van de gemeente gekregen.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00