

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 juni 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: de bouw van een bloemenkiosk
- Locatie: Adriaan van Ostadeplein te Heemstede
- Zaaknummer: WABO-2011.188

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c, artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning NL.IMRO.0397.OVostadeplein-0201 te verlenen. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Afwijken van het bestemmingsplan, voor het bouwen van een bloemenkiosk aan het Adriaan van Ostadeplein te Heemstede.

Een en ander zoals opgenomen in de d.d. 27 juni 2011 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 augustus 2011.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en volgende van de 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 gehad zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

Overwegingen

1. 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 beheersverordening 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 de redelijke eisen van welstand.

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

Er is strijd met het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder. Verder is geen van bovengenoemde weigeringsgronden aan de orde.

Welstand

De commissie welstand heeft het bouwplan behandeld in de vergaderingen van 9 juni 2011 en 4 augustus 2011 een positief advies afgegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dus van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

2. Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

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 goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage en maakt deel uit van dit besluit.

Bestemmingsplan

De locatie van de te bouwen bloemenkiosk bevindt zich aan het Adriaan van Ostadeplein en valt in het vigerende bestemmingsplan "Schilderswijk". Op dit moment rust de bestemming Verkeer (V) op deze locatie. Het bouwen van een bloemenkiosk op deze locatie is strijdig met deze bestemming.

Relatie toekomstig bestemmingsplan

De omgevingsvergunning zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Woonwijken Noordoost. Binnen de bestemming Verkeer zal een bouwvlak worden opgenomen met de specifieke aanduiding detailhandel.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Vanuit het rijk en de provincie is geen beleid bekend dat invloed heeft op het wijzigen van de bestemming voor de bouw van een bloemenkiosk aan de locatie aan het Adriaan van Ostadeplein. Voor het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt verwezen naar het onderwerp water in de ruimtelijke onderbouwing. Ook relevant gemeentelijk beleid komt in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde. Deze ruimtelijke onderbouwing: "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwbouw bloemenkiosk Adriaan van Ostadeplein Heemstede d.d. 22 augustus 2011" maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Uit deze onderbouwing blijkt dat er, onder meer ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien geen bezwaren bestaan.

Bodemonderzoek

Voor wat betreft de bodemgesteldheid wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek van 9 september 2011 van Lankelma Milieu B.V.

In dit rapport is geconcludeerd dat:

Grond

De ondergrond is:

- licht verontreinigd met koper en kwik en
- sterk verontreinigd met lood

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, verder zijn geen van de geanalyseerde componenten in verhoogde concentraties aanwezig.

In het grondwater is barium boven de streefwaarde gemeten. Aangezien in geen van de onderzochte grondmonsters barium is aangetoond, er geen aanwijsbare antropogene bronnen aanwezig zijn, de locatie historisch niet verdacht is op barium in het grondwater en het bekend is dat barium vaker in verhoogde concentratie in het grondwater voorkomt, wordt de lichte verhoging aan barium in het grondwater als een van nature verhoogde concentratie beschouwd.

Conclusie

Met het hiervoor besproken onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoende vastgelegd om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Gezien de resultaten is geen aanvullen bodemonderzoek noodzakelijk.

De onderzoekshypothese "dat de bovengrond mogelijk licht en de ondergrond naar verwachting niet is verontreinigd" kan worden verworpen. Het betreft hier mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25m³ grond met gehalten aan verontreinigende stoffen boven I-waarden).

Verplichtingen

Indien in het kader van het bouwproject sterk verontreinigde grond zal worden verwijderd en afgevoerd dient een BUS melding (Besluit uniforme saneringen) te worden gedaan en ter goedkeuring aan de Provincie Noord-Holland te worden verstuurd. Indien de melding voldoet aan het besluit, kan na 5 weken begonnen worden met de saneringswerkzaamheden.

Verontreinigende grond mag nooit over de grond van een betere (schonere) kwaliteit verspreid worden. Vrijkomende en overtollige (licht, matig en sterk) verontreinigde moet altijd naar een daarvoor erkende verwerker worden afgevoerd.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 13 oktober 2011 tot en met woensdag 23 november 2011 ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "de Heemsteder" op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft bij besluit d.d. 26 januari 2012 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven 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).

Geen exploitatieplan

Met de initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst aangegaan. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

3. Zienswijzen

Zienswijze

De bewoners van het vrijstaande huis aan de overkant van de Crayenestersingel (Haarlem), exact tegenover de huidige kiosk, hebben een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Zij stellen zich op het standpunt stellen dat hun belangen geschaad worden. Zij hebben destijds (1996) voor dit huis gekozen vanwege de ligging aan het water en het vrije uitzicht naar het Adriaan van Ostadeplein en de Jan van Goyenstraat.

De huidige bloemenkiosk heeft een vergunning voor een beperkt aantal dagen per week, en inmiddels voor zes dagen per week. De gemeente gedooft al sinds de indierers er wonen dat de kioskhouders hun kiosk buiten de vergunningsdagen laten staan. Zij hebben daar nooit tegen geprotesteerd, omdat zij op zich begrip hebben voor de kioskhouders: de slechte kwaliteit van de kiosk liet het niet toe ermee te slepen. Nu een nieuwe situatie ontstaat maken zij wel bezwaar.

De nieuwe kiosk is aanzienlijk groter dan de huidige. Indieners stellen zich op het standpunt of de bloemenstal mooier wordt een kwestie van smaak is, maar zij denken dat de bloemenstal er niet mooier op wordt. Indieners vinden de afmetingen veel belangrijker. De huidige stal heeft een inhoud van 31 m³ (5 meter breed, 2,20 meter diep, 2,80 meter hoog) de nieuwe heeft een inhoud van 105 m³ (oppervlak 30m² en 3,5 m hoog). De bloemenkiosk wordt ruim 3,3 keer zo groot en wordt zowel breder, dieper als hoger. Indieners stellen zich op het standpunt dat zij zodanig groot bouwwerk tegenover hun tuin krijgen dat hun zichtlijn ernstig wordt vermindert en waar zij nauwelijks nog langs kunnen kijken.

De zienswijze ziet op een aantal elementen:

1. Het wijzigen van de bestemming; indieners stellen voor om de huidige situatie (standplaatsvergunning met het gedogen van het niet verwijderen van de kar zolang geen verkoop plaatsvindt) voort te zetten;
2. Het wijzigen van de bestemming op basis van een plan waarbij de kiosk meer dan 3 keer zo groot dan de stal wordt.
3. Indieners zien niet in waarom er permanente bebouwing aan deze kant van het plein moet komen. Voor permanente bloemenwinkels staan nog genoeg panden te huur, ook in de directe nabijheid van de Jan van Goyenstraat.
4. De sirenemast.

Indieners stellen zich op het standpunt dat wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd en de voorgenomen bebouwing plaatsvindt er voor hen sprake zal zijn van planschade.

Antwoord

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.

Motivatie

In de huidige situatie heeft de onderliggende grond de bestemming Verkeer en is er een vergunning verleend voor een standplaats voor de verkoop van bloemen. Een standplaatsvergunning impliceert ambulante handel. In de praktijk wordt de standplaats niet meer ontruimd en gedraagt de standplaats zich ruimtelijk gezien als een bouwwerk. Aan een standplaatsvergunning kunnen en mogen geen welstandelijke eisen gesteld worden.

Nu de standplaats zich manifesteert als een bouwwerk en dus ruimtelijke gevolgen heeft, dient de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan (in oude termen: de plankaart) naar onze mening een weergave te zijn van de ruimtelijke werkelijkheid. Om die reden is in de verbeelding van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Woonwijken noordoost op deze locatie in de bestemming verkeer een bouwvlak met de aanduiding detailhandel opgenomen. De juridische consequentie daarvan is dat de bloemenkiosk niet langer onder het regime van standplaatsvergunningen valt, maar

omgevingsvergunningplichtig (bouwvergunningplichtig) is geworden. Dat heeft het bijkomende voordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van de bloemenkiosk dient te voldoen aan de eisen van de welstandsnota. De bloemenkiosk dient kortom te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Daar is de onderhavige omgevingsvergunning sprake van. De commissie welstand heeft het bouwplan behandeld in de vergaderingen van 9 juni 2011 en 4 augustus 2011 en heeft een positief advies afgegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.

De huidige standplaats is bouwvallig en de standplaatshouder heeft ons gevraagd medewerking te verlenen aan een nieuwe standplaats. Gelet op de overwegingen in de vorige alinea geven wij de voorkeur aan een bloemenkiosk op basis van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan in plaats van een standplaatsvergunning. Aangezien de bloemenkiosk 6 dagen in de week geopend mag zijn, achten wij het ook niet onredelijk dat in de bloemenkiosk sanitaire voorzieningen worden aangebracht. Dat heeft als gevolg dat de omvang van de nieuwe bloemenkiosk groter is dan de huidige standplaats (bloemenstal). In de huidige situatie wordt de standplaats niet verwijderd en hebben de indieners van de zienswijze zicht op de standplaats. Gelet op de omvang van het nieuwe bouwwerk van 30 m² met een hoogte van 3,5 meter en de afstand van de bloemenkiosk tot de achterzijde van de woning van de indieners, zijn wij de mening toegedaan dat het uitzicht van indieners in alle redelijkheid niet of nauwelijks extra wordt belemmerd en dus naar onze mening niet in hun woongenot worden geschaad. Wij nemen daarbij in aanmerking dat de afstand tussen de achtergevel van de woning van indieners tot de nieuwe bloemenkiosk circa 40 meter bedraagt.

De impliciete stelling van indieners dat een winkel gelijk is aan een bloemenkiosk wordt door ons niet gedeeld. De achterliggende gedachte achter standplaatsen en in dit geval een bloemenkiosk op basis van een omgevingsvergunning, is dat beginnende ondernemers zich tegen relatief lage kosten moet kunnen vestigen. Daar is bij het huren van een winkelpand op de dure Jan van Goyenstraat geen sprake van.

De plaatsing van de sirenemast is destijds gebeurd in het kader van de Waarschuwingssystemen (WAS) dat door het Ministerie is opgelegd. De plaatsing van een dergelijke sirenemast is niet bouwvergunningplichtig en is aan te merken als een feitelijke handeling.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend binnen de termijn voor beroep dan treedt de vergunning in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Heemstede,
datum besluit: 14 februari 2012

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



mr. W. van den Berg mw. drs. M.J.C. Heeremans

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 op 5 april 2012 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.

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier
- bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Analoge verbeelding

Bijlage

Overwegingen naar aanleiding van zienswijzen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend binnen de termijn voor beroep dan treedt de vergunning in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

1. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden (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. 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 grondverbeteringwerkzaamheden;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 milieuhygiënische 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.