

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113763
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. VVH/OV/2008/12522
Bijlage A
B & W-vergadering van 29 jan. 2008

Onderwerp

Gebruiksvrijstelling Grote Houtstraat 169

Bestuurlijke context

Er is een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan ingediend voor het gebruik van een gedeelte van het perceel aan Grote Houtstraat 169 voor ondergeschikte horeca. Deze horeca hangt samen met en is ondergeschikt aan het gebruik van het pand als detailhandelsbedrijf (bakkerswinkel). Horeca-achtige activiteiten zijn echter strijd met het geldende bestemmingsplan Heiliglanden.

Voor het gebied is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Deze herziening, bestemmingsplan Heiliglanden-De Kamp, heeft inmiddels in ontwerp ter inzage gelegen. Het perceel aan de Grote Houtstraat 169 heeft hierin grotendeels de bestemming Centrumvoorzieningen gekregen. Binnen deze bestemming zijn met de hoofdbestemming samenhangende en aan de hoofdbestemming ondergeschikte horeca-achtige activiteiten onder voorwaarden toegelaten.

Het verzoek om vrijstelling past daarmee binnen de doelstelling van het ontwerp-bestemmingsplan om horeca-achtige activiteiten onder voorwaarden toe te staan. Burgemeester en wethouders zijn daarom bereid om overeenkomstig bijgevoegd concept-besluit medewerking te verlenen aan het verzoek om gebruiksvrijstelling. Het ontwerp-bestemmingsplan is echter nog niet in werking getreden, zodat de daarin opgenomen voorwaarden voor deze horeca-activiteiten daarmee nog niet rechtstreeks gelden. Deze voorwaarden zullen daarom expliciet aan de gebruiksvrijstelling worden verbonden.

Gedurende de tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Ruim voor de tervisielegging is wel een reactie ingediend. Ons college kan deze reactie niet als zienswijze meenemen, maar merkt hierover wel ten overvloede op dat de reactie geen aanleiding geeft om de gevraagde vrijstelling te weigeren. Het verzoek om vrijstelling past immers in de doelstellingen van de Detailhandelsnota en het ontwerp-bestemmingsplan en daarmee in het gemeentelijk beleid.

B&W-besluit:

1. Het college verleent onder voorwaarden vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, derde lid, WRO ten behoeve van het gebruik van een gedeelte van het pand aan Grote Houtstraat 169 voor horeca-achtige activiteiten;
2. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om bovengenoemd besluit verder administratief af te handelen en te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit

GEBRUIKSVRIJSTELLING

Nr. 2007/ 0604/12

Haarlem,

Op 26 maart 2007 ontvingen wij een verzoek van

naam:

Vlaamsch Broodhuys bv

adres:

Calandstraat 73

postcode en plaats:

3125 BA Schiedam

Het verzoek betreft een gebruiksvrijstelling voor het perceel aan de Grote Houtstraat 169.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de gevraagde vrijstelling te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1 Formele aspecten

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van deze aanvraag geldt het bestemmingsplan "Heiliglanden", vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 1984, onder nummer 24 en goedgekeurd door DE Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 15 oktober 1985, onder nummer 459. De eerste herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 1990, onder nummer 345 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 maart 1991, onder nummer 91-711079.

De aanvraag betreft een verzoek tot het wijzigen van het gebruik van het pand van winkel naar winkel met bijbehorende daghoreca (gebruiksvrijstelling). Het gaat hierbij alleen om een wijziging van het gebruik. Er worden geen verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd.

Het verzoek om vrijstelling is gesitueerd op grond met de bestemming winkels (Wi). Deze bestemming wordt aangegeven in artikel 8 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. De daghorecafunctie is strijdig met de voorschriften. Medewerking aan het verzoek om vrijstelling is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Detailhandelsnota

Blijkens de detailhandelsnota is de Grote Houtstraat een kernwinkelstraat. In de kernwinkelstraten ligt de nadruk op detailhandel, maar daarbij moet plaats zijn voor winkelondersteunende horeca of voor combinaties van winkels en horecagelegenheden met terrassen (blz. 28 Detailhandelsnota). Om hieraan vorm te geven zullen in de nieuwe bestemmingsplannen voor deze gebieden hierover passages worden opgenomen (zie de samenvatting van de Detailhandelsnota, blz. 8).

Ontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp

Voor het gebied Heiliglanden – de Kamp is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Er is inmiddels sprake van een ontwerpbestemmingsplan, dat ter inzage heeft gelegen.

Overeenkomstig het bepaalde in de Detailhandelsnota wordt in het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op de combinatie winkel – horeca. In het plangebied zijn veel detailhandelsbedrijven gevestigd. Een deel van het Haarlemse kernwinkelapparaat is hier gelegen. De belangrijkste winkelstraat in het plangebied met een gesloten winkelfront is de Grote Houtstraat. In deze straat hebben alle panden de bestemming "Centrumvoorzieningen" gekregen. Het is de bestemming die in het bijzonder aan de detailhandel mogelijkheden biedt en eveneens wonen boven winkels mogelijk maakt.

Nr. 2007/ 0604/12

Steeds vaker krijgt de gemeente te maken met detailhandelaren die binnen hun detailhandelbestemming (in Heiliglanden-de Kamp betreft dit de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Gemengde doeleinden b) ook horeca-achtige activiteiten willen ontwikkelen. Probleem hierbij is de afbakening van de bestemmingen horeca en detailhandel. In het ontwerpbestemmingsplan zijn daarom criteria opgenomen waarbij horeca-achtige activiteiten binnen de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Gemengde doeleinden b" zijn toegestaan. In de bestemming "Centrumvoorzieningen" zijn deze bepalingen terug te vinden in artikel 12, tweede lid, van het voorontwerpbestemmingsplan, waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden 30 % van de netto verkoopvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven gebruikt mag worden voor horeca-achtige activiteiten.

Het perceel Grote Houtstraat 169 heeft in het ontwerpbestemmingsplan voor een bouwdiepte van 12,00 meter de bestemming centrumvoorzieningen (C) gekregen. Voor dit gedeelte gelden de voorschriften zoals vermeld in artikel 12 van de voorschriften. Voor de daaropvolgende 3,00 meter geldt de bestemming erf 100%. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij dit ontwerp. Na een bouwdiepte van 15,00 meter is de bestemming gemengde doeleinden A (Ga). De voorschriften gelden zoals aangegeven in artikel 10 van de voorschriften. In het eerste gedeelte van het pand zijn derhalve onder voorwaarden horeca-activiteiten toegestaan, in het achterliggende gedeelte niet. Het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan is daarmee gedeeltelijk in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

2 Adviezen

Het verzoek tot gebruiksvrijstelling is voorgelegd aan Bureau Ruimtelijk Ontwerp. Na goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan door burgemeester en wethouders volgt het vaststellingsfase van de bestemmingsplanprocedure. Hier doet de gelegenheid zich voor rectificaties van de plankaart aan te kunnen brengen in overeenstemming met de werkelijke situatie. Zoals bij de voormalige gebruiker van dit pand het geval was zal over de totale 20 meter begane grond diepte de centrumfunctie van toepassing worden gemaakt. Het bureau heeft positief geadviseerd.

De voorwaarden voor een positieve advies zijn:

- minder dan 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte wordt gebruikt voor horeca-achtige activiteiten.
- er geen alcoholische dranken worden geschonken.
- er geen terras wordt gerealiseerd.
- de horeca-achtige activiteiten uitsluitend samenhangen met en ondergeschikt zijn aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf in hetzelfde pand.

3 Ter visie

Het verzoek om gebruiksvrijstelling is gepubliceerd op 15 november 2007 en heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

4. Zienswijzen

Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Voorafgaand aan de tervisielegging is wel een reactie ontvangen van

- mevrouw De Jager, Grote Houtstraat 150, 2011 SX Haarlem

die namens Brasserie in den Houteneend, Broodje van Haarlem, Juffrouw zonder Zorgen en Brasserie de Baron bezwaar maakt tegen het gebruik van het pand aan Grote Houtstraat 169 voor horeca-activiteiten. Naar het oordeel van de betrokken ondernemers zijn de horeca-activiteiten in dit deel van de Grote Houtstraat oververtegenwoordigd en dient daarom geen medewerking aan een uitbreiding van deze horeca-activiteiten te worden verleend.

Het bezwaar is ruim voor de tervisielegging ingediend en kan derhalve niet formeel worden aangemerkt als een zienswijze.

Nr. 2007/ 0604/12

5. Inhoudelijke beoordeling

Het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkelen van horeca-achtige activiteiten in een detailhandelsbedrijf. Blijkens het verzoek om vrijstelling (brief van de verzoeker en de bijbehorende tekening) is hier sprake van een bakkerswinkel met bijbehorende activiteiten, die daarbij ondergeschikte horeca-activiteiten wil ontwikkelen. Naast de verkoop van brood en patisserie wordt de mogelijkheid geboden om een belegde boterham ter plaatse te nuttigen. Er is geen sprake van bediening aan tafels en er wordt slechts een beperkt gedeelte van de verkoopvloeroppervlakte benut voor deze horeca-achtige activiteiten. Gelet op het gestelde in het verzoek om vrijstelling is daarom naar ons oordeel sprake van horeca-achtige activiteiten die plaatsvinden in samenhang met en ondergeschikt zijn aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf. Aan de voorwaarden als genoemd in artikel 12, tweede lid, van het ontwerpbestemmingsplan wordt daarmee voldaan. De horeca-achtige activiteiten worden echter niet gerealiseerd in het gedeelte van het perceel waarop de bestemming "Centrumvoorzieningen" rust, zodat het verzoek om vrijstelling desondanks toch in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp".

Het bureau Ruimtelijk Ontwerp heeft geconstateerd dat het perceel ten onrechte niet over een diepte van 20 meter de bestemming "Centrumvoorzieningen" heeft gekregen. Het bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp" krijgt een consoliderend karakter, hetgeen inhoudt dat de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het bestaande gebruik belangrijke uitgangspunten vormen. Het perceel aan de Grote Houtstraat 169 is al tientallen jaren over een diepte van 20 meter op de begane grond bebouwd en in gebruik en er is geen aanleiding om dit anders te bestemmen, zodat er op dit punt sprake is van een omissie in het ontwerpbestemmingsplan. Na herstel van deze omissie krijgt het perceel over een diepte van 20 meter de bestemming "Centrumvoorzieningen", zodat aan het verzoek om vrijstelling naar ons oordeel medewerking kan worden verleend.

Ten overvloede merken wij naar aanleiding van de reactie van de ondernemers uit de omgeving nog het volgende op. Het gebruik van een gedeelte van een detailhandelsvestiging ten behoeve van aan het detailhandelsbedrijf ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten is passend binnen de doelstellingen van het ontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp. Deze mogelijkheid is expliciet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, zoals blijkt uit paragraaf 2.8 (bedrijven en voorzieningen) van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, en geldt mede voor het pand aan de Grote Houtstraat 169. Er is geen sprake van het vestigen van een zelfstandige horeca-gelegenheid op deze locatie.

Omdat het bestemmingsplan op zichzelf nog niet in werking is getreden, gelden de voorwaarden die voor dergelijke horeca-activiteiten in het bestemmingsplan zijn opgenomen, nog niet direct voor de nu aan de orde zijnde aanvraag om gebruiksvrijstelling. Wij zullen deze voorwaarden uit het bestemmingsplan daarom overnemen en als voorwaarden aan de gebruiksvrijstelling verbinden.

BESLUITEN

Wij hebben besloten vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, derde lid, WRO te verlenen van artikel 8 van het bestemmingsplan Heiliglanden ten behoeve van het gebruik van een gedeelte van de begane grond van het perceel aan Grote Houtstraat 169 voor het aldaar gevestigde detailhandelsbedrijf met ondergeschikte horeca, onder voorwaarde dat;

- minder dan 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte wordt gebruikt voor horeca-achtige activiteiten.
- er geen alcoholische dranken worden geschonken.
- er geen terras wordt gerealiseerd.
- de horeca-achtige activiteiten uitsluitend samenhangen met en ondergeschikt zijn aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf in hetzelfde pand.

De leges zijn € 193,20

Nr. 2007/ 0604/12

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

J. de Dood
hoofd bureau Vergunningverlening

Nr. 2007/ 0604/12

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroep moet binnen zijn, zes weken na de eerste dag van ter visie legging.

Dit beroep moet ten minste de volgende gegevens bevatten

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw beroep
- het besluit waartegen u beroep aantekent
- de reden van uw beroep
- datum en handtekening

Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. U kunt hiervoor een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U moet griffierecht betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de Heffingsambtenaar Belastingen, Postbus 161, 2000 AD Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de reden voor uw bezwaar
- uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.