



Collegebesluit

Onderwerp: Weigering omgevingsvergunning Nieuw Heiligland 5
BBV nr: 2015/379663

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het restaurant De Ark naar Nieuw Heiligland 5. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan de aanvraag is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

Het ontwerp-besluit tot verlening van de vergunning onder voorwaarden heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn meerdere zienswijzen ingediend. Het college dient nu een definitieve beslissing omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.

Tijdens de procedure heeft op verzoek van de aanvrager een gesprek met de portefeuillehouder plaatsgevonden over de toekomstige invulling van dit pand. Tijdens dit gesprek heeft de aanvrager aangegeven het pand te willen verkopen aan een partij die op deze locatie appartementen te realiseren. Het college heeft zich bereid verklaard om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken. Inmiddels hebben wij echter begrepen dat de aanvrager toch het restaurant op deze locatie wil handhaven.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen tegen de uitbreiding van het restaurant De Ark naar Nieuw Heiligland 5 gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op overlast door het terras, op het gedrag van bezoekers in de directe omgeving van het pand en op de voorwaarden die hierover in de ontwerp-omgevingsvergunning zijn opgenomen en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit de omgevingsvergunning voor bovengenoemde aanvraag te weigeren;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant, daarnaast worden de aanvrager en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd;
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

4. Argumenten

1.1 Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is mogelijk door de uitbreiding van het restaurant te begrenzen. Een dergelijke begrenzing blijkt op bezwaren bij vrijwel alle betrokkenen te stuiten.

Restaurant De Ark is een relatief groot restaurant in een relatief smalle straat. Het restaurant veroorzaakt daarom op deze locatie meer overlast voor de omwonenden dan

andere horeca-gelegenheden in de binnenstad. Daar staat tegenover dat de locatie is gesitueerd in de binnenstad, waar het wonen een nevenschikte functie vormt naast andere functies. Het woon- en leefklimaat is daarom anders dan in een buurt waar het wonen de belangrijkste functie vormt.

Het college heeft deze aspecten tegen elkaar afgewogen en daarbij geconstateerd dat een uitbreiding van het restaurant op deze locatie op zichzelf mogelijk is, maar dat hieraan wel voorwaarden moeten worden gesteld om het woon- en leefklimaat van de omwonenden voldoende te borgen. Het college was daarom voornemens de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Tijdens de procedure is gebleken dat vrijwel geen van de betrokken partijen zich kan vinden in de voorgenomen voorwaarden. De omwonenden waren van mening dat deze voorwaarden onvoldoende toereikend waren, terwijl de restauranthouder de voorwaarden te ver vond gaan. Onder deze omstandigheden moeten wij gaan uitgaan van een situatie waarin geen voorwaarden aan de uitbreiding van het restaurant worden gesteld.

Zonder voorwaarden ontstaat er naar ons oordeel een te grote druk op de woonomgeving door het komen en gaan van (grote) groepen bezoekers, het buiten roken en het buiten verblijven door bezoekers. Daarmee is er geen sprake meer van een goed woon- en leefklimaat, zodat wij in heroverweging niet bereid zijn om mee te werken aan de aanvraag.

1.2 Het al bestaande restaurant kan blijven functioneren zonder de gevraagde uitbreiding naar nummer 5

Het restaurant is gevestigd aan Nieuw Heiligland 3 en kan daar functioneren zonder de gevraagde uitbreiding naar nummer 5. Weliswaar zal het aantal klanten en daarmee de omzet en de werkgelegenheid afnemen, maar het restaurant aan nummer 3 is en blijft een volwaardig restaurant en kan daarom blijven voortbestaan.

1.3 De ondernemer heeft zelf het risico genomen dat hij het restaurantgedeelte aan nummer 5 dient te beëindigen, doordat hij deze uitbreiding zonder de benodigde vergunningen heeft gerealiseerd

Omdat de ondernemer het restaurant al naar nummer 5 heeft uitgebreid, ondervindt hij nadeel door de weigering van de vergunning, welke zich zal vertalen in verlies van omzet, kosten door het aanpassen van het restaurant en eventueel extra kosten in verband met het ontslag van medewerkers. De ondernemer heeft echter bewust dit risico genomen door zijn restaurant zonder de benodigde vergunning uit te breiden, zodat dit risico ook voor zijn rekening komt.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een langdurig bestaande situatie, waarover in het verleden geen handhavingsacties zijn ingezet

De meeste overlastklachten dateren vanaf 2012 terwijl alle betrokkenen het erover eens zijn dat er sprake is van een situatie die al beduidend langer bestaat. Het laten beëindigen van een situatie die langdurig heeft bestaan, is lastig en is door mediation, aanvullende voorwaarden en gesprekken geprobeerd in bedwang te krijgen. Voor de betrokkenen kan dit echter onbevredigend zijn. Alhoewel wij hier zeker oog voor hebben, kunnen aan een onvergunde

situatie geen rechten worden ontleend, zodat wij dit niet bij de verdere besluitvorming kunnen betrekken. Wel kan bij de begunstigingstermijn in het kader van de handhavingsprocedure rekening worden gehouden met het feit dat de situatie al langdurig bestaat. Dit is echter een aspect dat deze procedure te buiten gaat.

1.1 De aanvrager wil in overleg met de gemeente over een andere invulling van de panden
De aanvrager heeft in een gesprek aangegeven na te denken over een andere invulling van het bouwplan. Het is echter nog onduidelijk in hoeverre en op welke termijn deze plannen doorgaan, zodat hiermee bij de beoordeling geen rekening is gehouden.

6. Uitvoering

De weigering van de vergunning wordt bekend gemaakt in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant. Daarnaast worden de aanvrager van de vergunning en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

Bijlage A Zienswijzennota (geanonimiseerd)

Bijlage B Weigering van de omgevingsvergunning in concept (geanonimiseerd)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester