

Zienswijzennota aanvraag omgevingsvergunning Nieuw Heiligland 5

Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een ontheffing van het bestemmingsplan voor restaurant De Ark op het perceel Nieuw Heiligland 5. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders waren voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en hebben daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld. De omgevingsvergunning heeft vanaf vrijdag 17 april 2015 tot en met donderdag 28 mei 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ontvangen.

Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn van de tervisielegging zijn zienswijzen ontvangen van:

1. xxxxx;
2. xxxxx;
3. xxxxx;
4. xxxxx;
5. xxxxx;
6. xxxxx;
7. xxxxx;
8. xxxxx.

Korte samenvatting van de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen kunnen per onderwerp als volgt kort worden samengevat:

Ten aanzien van de voorgeschiedenis

1. Het pand aan Nieuw Heiligland 5 is gedurende 20 jaar in gebruik als restaurant. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, volgens welke het pand de bestemming Woondoeleinden heeft. Er is tijdens deze termijn niet opgetreden tegen dit strijdig gebruik. Dit is in strijd met de handhavingsplicht van de gemeente.
2. Er is geen vooroverleg met de omwonenden geweest over de aanvraag om omgevingsvergunning en over de voorwaarden die nu in de ontwerp-vergunning worden voorgesteld om overlast te voorkomen.
3. In het verleden zijn vergunningen geweigerd voor de uitbreiding van de horeca-onderneming en voor het plaatsen van een terras. Niet duidelijk is waarom er nu wel vergunning wordt verleend.

Over het woon- en leefklimaat

1. Het restaurant is gelegen aan een steeg van 4 meter breed. Door deze beperkte ruimte ontstaat overlast.
2. Het restaurant heeft zich van buurtcafé ontwikkeld tot party centrum. Er komen dan ook grote groepen in het restaurant. Dit legt een grote druk op de omgeving.

3. Er wordt overlast ervaren door containers in de straat, geparkeerde auto's en geluidsoverlast van muziek en bezoekers.
4. Na de ingang van het rookverbod in 2007 is de overlast toegenomen doordat groepen luid pratend voor het café staan te roken. Handhaving hiervan is lastig.
5. Er is volgens de Haarlemse VVV sprake van een restaurant met een capaciteit van 170 couverts. Als de omgevingsvergunning niet wordt verleend, neemt dit aantal met 25 % af en neemt daarmee ook de ondervonden overlast beduidend af.
6. Een groot deel van de omwonenden heeft helemaal geen bezwaar tegen restaurant De Ark in de huidige omvang.
7. Restaurant de Ark probeert op een nette manier in overleg te blijven met de omgeving en er zijn goede afspraken met de aanvrager te maken.

Voorgestelde maatregelen in de vergunning ter voorkoming van overlast

1. Het is niet juist dat er een koppeling wordt gelegd tussen het opheffen van de illegale situatie en maatregelen ter voorkoming van de overlast.
2. Er wordt geen sanctie gesteld op het niet-naleven van de maatregelen uit de omgevingsvergunning.
3. De rookruimte is te klein en zuigt bovendien af aan de voorzijde. De overlast van rokers zal daardoor niet verminderen. De afgezogen rook zal de straat in worden geblazen.
4. De eigenaar maakt geen gebruik van de ontheffing van de sluitingstijden, zodat de beperking hiervan geen effect zal hebben op de vermindering van de overlast.
5. Er is nauwelijks sprake van overlast door het terras, zodat het intrekken van de terrasvergunning niet zal leiden tot een vermindering van de overlast.
6. Het intrekken van de terrasvergunning zal de geluidsoverlast wel verminderen, maar niet opheffen, omdat de meeste overlast niet komt van terrasgasten, maar van grote groepen mensen die buiten praten en roken.
7. Het verbieden van rokers op het terras is geen maatregel, maar het terugdraaien van een slecht idee.
8. De eigenaar is al jaren verplicht om erop toe te zien dat de bezoekers het pand rustig verlaten, maar doet dit niet. Niet valt in te zien waarom hij dit na de verlening van de omgevingsvergunning alsnog zal doen. Er is daarom sprake van een theoretische maatregel.
9. Uit ervaring is bekend dat het plaatsen van borden om fietsen niet in het Nieuw Heiligland te plaatsen, niet helpen.
10. Het is onduidelijk hoe de gemeente gaat handhaven op de voorgestelde voorwaarden en of hier een contract of een vaststellingsovereenkomst over wordt ondertekend door alle betrokkenen.
11. Omdat er tot op heden niet is gehandhaafd, wordt betwijfeld of er in de toekomst wel gehandhaafd zal worden. Dit geldt zowel voor handhaving door de aanvrager als handhaving door de gemeente.
12. Er is geen voorwaarde opgenomen over het hinderlijk stallen van bromfietsen, fietsen en scooters voor de ramen en deuren van andere panden in Nieuw Heiligland.
13. Er is geen voorwaarde opgenomen over het voor 11.00 uur naar binnen halen van geleegde en gereinigde glas- en vuilcontainers.
14. Er zijn geen voorwaarden opgenomen over het dagelijks aanvegen en opruimen van sigarettenpeuken.

15. De aanvrager kan zich niet vinden in de voorgestelde voorwaarden, omdat er hiermee minder bezoekers zullen komen.

Overige aspecten

1. De garderobe zal als toegangsweg worden gebruikt en niet alleen als garderobe.
2. Het belang van de omwonenden dient zwaarder te wegen dan het belang van de ondernemer, zeker omdat de ondernemer al 23 jaar inkomsten krijgt uit het niet vergunde deel van de horeca.
3. Er is ten onrechte geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd, omdat de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening volgens artikel 2.7, eerste lid, Wabo onlosmakelijk met elkaar samenhangen. Er is evenmin een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan.
4. Er blijkt niet dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. De goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan de regels die artikel 3.1.6 Bro hieraan stelt. Hier wordt in dit geval niet aan voldaan.
6. Er wordt niet voldaan aan de eisen uit artikel 3.1.1 Bro, ten aanzien van het bestuurlijk overleg en het overleg met burgers en maatschappelijke instanties.
7. Er wordt niet voldaan aan de eisen uit de beleidsregels parkeernormen gemeente Haarlem 2015.
8. De afwijking van het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid en is daarmee onvoldoende onderbouwd.
9. De extra ruimte is niet noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van het café. Ook voor 1992 was het café druk bezocht en bijna altijd druk.
10. De waarde van de omliggende woningen daalt door het steeds groter worden van de Ark en de ondervonden overlast. Dit kan worden aangetoond door een verlaging van de WOZ-waarde van een tweetal panden naar aanleiding van een klacht en een verzoek.
11. De verstandhouding tussen de aanvrager en de omwonenden is slecht.
12. Er zijn veel meer illegale zaken aanwezig dan waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
13. De illegale aanbouw op het balkon van de eerste verdieping maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de eerste verdieping en daarmee onlosmakelijk onderdeel van deze aanvraag.

Onze reactie op de zienswijzen

Procedurele aspecten

De aanvraag heeft op dit moment uitsluitend betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De activiteit bouwen wordt in beginsel op een later moment aangevraagd. Op grond van artikel 2.7, eerste lid, Wabo is het toegestaan om de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten aan te vragen.

De melding Activiteitenbesluit behoort te zijn ingediend op het moment dat de activiteit bouwen is aangevraagd, maar daarvan is hier nog geen sprake. Ook andere aspecten, zoals de toets aan het Bouwbesluit, maakt onderdeel uit van de toets in het kader van de activiteit bouwen en is nu nog niet aan de orde.

De nu voorliggende aanvraag heeft daarmee uitsluitend betrekking op de vraag of wij bereid zijn om voor de uitbreiding van het restaurant af te wijken van het bestemmingsplan.

Planologisch kader

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. Zoals uit het planologisch advies blijkt, is Nieuw Heiligland 5 gelegen in het kernwinkelgebied in een binnenstedelijk woonstraatje. Nieuwe horeca is hier niet gewenst. Omdat er in dit geval sprake is van uitbreiding van een al bestaande horecagelegenheid, is getoetst op de effecten die deze uitbreiding heeft op het woon- en leefklimaat in deze straat. Daarbij is geconstateerd dat er sprake kan zijn van een inbreuk op het woon- en leefklimaat als het gaat om geluidsoverlast en de mogelijke overlast van geparkeerde fietsen. Deze uitbreiding met 40 zitplaatsen leidt tot een geluidstoename en een grotere invloed op de fietsparkeerdruk. Bij de afweging die gemaakt is, is beoordeeld in hoeverre deze negatieve aspecten dusdanig zwaarwegend zijn dat van legalisatie van een langdurig bestaande situatie moet worden afgezien. Daarbij zijn ook de mogelijke oplossingen betrokken om de negatieve aspecten te verkleinen. Hierbij valt te denken aan het fietsparkeren, het gebruik van het terras, dakterras en het gedrag van bezoekers in de directe omgeving van het pand.

Vanuit planologie is na afweging positief geadviseerd onder voorwaarde dat afspraken worden gemaakt over bovengenoemde aspecten.

Het stellen van voorwaarden aan de vergunning

Het voorkomen of inperken van geluidsoverlast door de aankomst en het vertrek van (grotere) groepen bezoekers, door het gebruik van het terras en door rokende bezoekers op straat, is mogelijk als de vergunninghouder zijn bezoekers hierop aanspreekt en ook zijn medewerkers instrueert om de bezoekers hierop aan te spreken. Daarnaast kan overlast van het terras worden voorkomen door het terras hier te verwijderen. Gelet op de omvang van de horeca-ondernemer daarbij naar onze mening niet onevenredig in zijn belangen geschaad indien hij afziet van het realiseren van het terras.

Tijdens de zienswijzetermijn is echter gebleken, dat de aanvrager van de vergunning niet instemt met de opgenomen voorschriften. Daarmee moet er bij de beoordeling van de zienswijzen vanuit worden gegaan dat er geen afspraken tot stand zijn gekomen en dat de gestelde voorwaarden niet zullen worden nageleefd. Bij de beoordeling van de zienswijzen moet daarom van een situatie worden uitgegaan waarin geen voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gesteld.

Gevolgen van het bouwplan voor het woon- en leefklimaat zonder aanvullende afspraken

Er is sprake van een locatie in een woonstraat in de binnenstad van Haarlem. Door de beperkte breedte van de straat en door het overwegende woonkarakter van de straat, kan overlast ontstaan door het aankomen en vertrekken van (grotere) groepen bezoekers, het gebruik van het terras, het roken van bezoekers op straat en het parkeren van fietsen. Daarbij wijkt deze locatie af van andere locaties in de binnenstad, omdat er sprake is van een smalle straat, waarin relatief veel woningen aanwezig zijn. Omdat de locatie nog steeds gesitueerd is in de binnenstad, dienen de omwonenden rekening te houden met enige vormen van "overlast". Omdat er sprake is van een smalle steeg waarin veel woningen zijn gesitueerd, dient de ondernemer rekening te houden met zijn burens en zijn bedrijfsvoering hierop af te stemmen. Binnen deze bandbreedte dienen wij een afweging te maken tussen de verschillende belangen.

In de omgeving zijn voldoende openbare fietsparkeervoorzieningen aanwezig, zodat het op zichzelf mogelijk is om de fietsen van de bezoekers op een goede manier in de openbare ruimte te plaatsen. Voor zover de fietsen toch onjuist worden geparkeerd, is het mogelijk om hier feitelijk op te handhaven door de fietsen te verwijderen en daarmee de overlast terug te dringen.

Het voorkomen of inperken van geluidsoverlast door de aankomst en het vertrek van (grotere) groepen bezoekers, door het gebruik van het terras en door rokende bezoekers op straat, is mogelijk als de vergunninghouder zijn bezoekers hierop aanspreekt en ook zijn medewerkers instrueert om hier de bezoekers hierop aan te spreken. Daarnaast kan het realiseren van een toereikende rokersruimte bijdragen aan het terugdringen van overlast door rokers op straat, terwijl het verwijderen van het terras de geluidsoverlast van bezoekers buiten kan tegengaan.

Zonder deze maatregelen is het terugbrengen van de overlast voor de omwonenden door komende en gaande gasten, door rokende bezoekers en door bezoekers die om andere redenen buiten gaan staan, erg lastig, zo niet onmogelijk. Het gaat hier immers om gedragingen die in bestuursrechtelijke zin niet verboden zijn. Gelet op het feit dat de ondernemer niet bereid is om af te zien van het terras, blijkens de aanvraag geen adequate rookruimte realiseert en ook anderszins niet aangeeft zich actief in te zullen zetten voor het terugdringen van de overlast, moeten wij daarom constateren dat de uitbreiding van het terras een te grote aantasting vormt van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Daarbij zien wij in het feit dat de uitbreiding van het restaurant al langdurig in gebruik is, geen aanleiding om hier anders over te oordelen. De aanvrager heeft zijn restaurant zonder de daarvoor benodigde vergunning uitgebreid en heeft daarmee het risico genomen dat hij de uitbreiding op enig moment ongedaan moest maken, met alle gevolgen van dien. Dit risico komt voor zijn rekening. Daarnaast kan het restaurant ook zonder de gevraagde uitbreiding functioneren, al zal de omzet daarmee verminderen.

Alles afwegend kennen wij daarom een zwaarder gewicht toe aan de belangen van de omwonenden, zodat wij naar aanleiding van de zienswijzen hebben besloten om de zienswijzen, voor zover deze betrekking hebben op de gevreesde aantasting van het woon- en leefklimaat gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te weigeren.