



Onderwerp DeDAKKAS, definitieve omgevingsvergunning horeca op dak deel parkeergarage De Kamp	
Nummer	2023/193371
Portefeuillehouder	De Raadt, E. Roduner, F.J. Van Leeuwen, B.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige Beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Lit, C.M. van
Telefoonnummer	023-5114559
Email	cvanlit@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>DeDAKKAS in de gelegenheid te stellen om een definitieve omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen voor de vestiging van een horecagelegenheid op het dak van parkeergarage De Kamp. Als de vergunning onherroepelijk is vastgesteld kan met de DeDAKKAS een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten.</p> <p>Dit collegebesluit gaat niet over de inhoudelijke beoordeling van de omgevingsvergunning.</p> <p>De vigerende huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2018 en eindigt van rechtswege 15 november 2026, samenhangende met de termijn van de tijdelijke omgevingsvergunning.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Collegebesluit 'Verhuren dakdeel de Kamp aan Burgerinitiatief DAKKAS' (2015/509854), vastgesteld in de collegevergadering van 19 januari 2016.- Collegebesluit 'Dakkas horeca op parkeergarage De Kamp' (2016/172224), vastgesteld in de collegevergadering van 28 juni 2016.
Besluit College d.d. 28 maart 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">DeDAKKAS in de gelegenheid te stellen om een definitieve omgevingsvergunning aan te vragen; <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Restaurant DeDAKKAS, gelegen aan de De Witstraat 1a op de bovenste etage van parkeergarage De Kamp, is ruimtelijk mogelijk gemaakt met een tijdelijke omgevingsvergunning en betreft een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning is ingegaan op 16 november 2016 en loopt af, na tien jaar, op 15 november 2026.

Destijds is door het college een schriftelijke toezegging gedaan om na twee jaar een evaluatie te doen om na te gaan of de tijdelijke vergunning van DeDAKKAS kan worden omgezet naar een definitieve omgevingsvergunning. Deze evaluatie heeft inmiddels plaatsgevonden en er zijn op basis van de gestelde criteria geen bezwaren voor het indienen van een aanvraag voor een definitieve omgevingsvergunning.

De tijdelijke vergunning kan niet worden verlengd (er kan geen extra looptijd worden toegevoegd) en juridisch gezien is het niet mogelijk om een nieuwe tijdelijke vergunning aan te vragen. DeDAKKAS zal dus een definitieve omgevingsvergunning moeten aanvragen.

2. Besluitpunten college

1. DeDAKKAS in de gelegenheid te stellen om een definitieve omgevingsvergunning aan te vragen.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken dat met DeDAKKAS een nieuwe huurovereenkomst kan worden afgesloten, nadat de aanvraag voor een definitieve omgevingsvergunning onherroepelijk door DeDAKKAS is verkregen. Hiermee blijft het voortbestaan van DeDAKKAS op het dak van parkeergarage De Kamp gewaarborgd. Dit collegebesluit gaat niet over de inhoudelijke beoordeling van de omgevingsvergunning.

4. Argumenten

Ambities DeDAKKAS

DeDAKKAS heeft in de afgelopen jaren een mooie, unieke plek gecreëerd in Haarlem waar genoten kan worden van lekker eten, drinken en het uitzicht. DeDAKKAS heeft een unieke bijzondere plek gecreëerd die iets toevoegt aan de stad Haarlem en heeft inmiddels landelijke bekendheid.

DeDAKKAS wil investeren in zonnepanelen en een composteermachine. Daarnaast hebben zij de ambities om vanuit Haarlem in samenwerking met Rijkswaterstaat de landelijke koploper te zijn op het gebied van de voedseltransitie, de energietransitie en circulariteit. Ook wil DeDAKKAS de parkeergarage radicaal vergroenen met een (inter)nationaal aansprekend innovatief dak park. DeDAKKAS heeft de afgelopen jaren bewezen dat zij genoeg inkomsten genereert om haar activiteiten te financieren. Ook heeft DeDAKKAS de coronaperiode weten te overleven.



Evaluatie om na te gaan of de tijdelijke vergunning kan worden omgezet naar een definitieve omgevingsvergunning

De evaluatie die destijds is voorgesteld door het toenmalige college is aan de hand van de toetsingscriteria uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat DeDAKKAS in de gelegenheid kan worden gesteld om een aanvraag in te dienen voor een definitieve omgevingsvergunning. De evaluatie is als bijlage toegevoegd.

Huurovereenkomst DeDAKKAS artikel 290 Burgerlijk Wetboek Boek 7 winkelruimte

Bij een nieuwe huurovereenkomst met DeDAKKAS wordt een huurvoorstel gedaan waarbij de marktconforme huurprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

Prestatieverplichting en afspraken over verduurzaming en vergroening

In de nieuwe huurovereenkomst wordt een prestatieverplichting over verduurzaming, voedsel- en energietransitie, circulariteit en vergroening opgenomen in de vorm van afspraken met DeDAKKAS zodat de gestelde ambities op dit terrein van het restaurant en de buitenruimte worden gerealiseerd. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en spreken met elkaar af elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstellingen en om op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

5. Risico's en kanttekeningen

Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid streeft naar het verschuiven van straat parkeren naar parkeren in parkeerkeergarages en de binnenstad autoluw te maken. Door een deel van de bovenste laag definitief in te zetten voor horecadoeleinden zijn deze niet langer beschikbaar voor parkeren en dat strookt niet met het primaire doel van een parkeergarage. Uitbreiding van het aantal parkeerabonnementen in de binnenstad wordt daarmee beperkt, zij het met een overzichtelijk aantal.

Verzoek DeDAKKAS voor de exploitatie van het gehele dak van de parkeergarage

DeDAKKAS heeft recent het verzoek gedaan om het gehele dak van parkeergarage De Kamp te mogen exploiteren. In de huidige vorm is een gedeelte van het parkeerdak in gebruik als horecapaviljoen en terras. DeDAKKAS wil graag uitbreiden en wil hier een park realiseren. Dit betekent dat nog eens 34 parkeerplaatsen uit de parkeervoorraad worden gehaald. Bij verhuur van de gehele bovenste parkeerlaag van de parkeergarage worden dan in totaal 74 parkeerplaatsen opgeofferd.

Dit is onwenselijk omdat deze parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers behouden moeten worden.

Permanente horecafunctie betekent ook een permanente parkeergarage

Een permanente vergunning voor een horecafunctie boven op een parkeergarage betekent effectief dat ook de functie van de parkeergarage op die plek permanent is. Het is met name de parkeergarage op deze plek die stedenbouwkundig gezien zorgt voor een enorme ruimtelijke dissonant in dit deel van de binnenstad. Dit betreft de functie, zoals verkeersbeweging, infrastructurele uitstraling openbaar gebied, stikstof en sociale veiligheid, de vormgeving zoals afwijkend volume, ontbreken functionele plinten en architectuur en de eventuele herbruikbaarheid. Er kan in feite geen andere functie in vanwege de schuine vloeren/rijbanen en de lage plafondhoogte.

Compensatie bij einde levensduur parkeergarage

Bij einde levensduur van de parkeergarage of een besluit om de parkeergarage te slopen of te herbouwen zal DeDAKKAS financieel gecompenseerd dienen te worden conform de huurwet. Dit kan een lang traject worden en een aanzienlijke kostenpost met zich meebrengen.

Inmenging door belangengroepen in het proces door zwaardere welstandstoets

Het huidige gebouw van DeDAKKAS is neergezet op basis van een tijdelijke vergunning. Hieraan zit doorgaans een lichtere welstandstoets in tegenstelling tot permanente vergunningen. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) zit standaard in de routing van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Hierdoor bestaat de kans dat belangengroepen zich in het proces gaan mengen.

Aan de ARK kan vooraf al de vraag worden voorgelegd of men van mening is dat het huidige gebouw over voldoende ruimtelijke kwaliteit beschikt voor een permanente situatie.

Commerciële belang van DeDAKKAS

De gemeente heeft geen huisvestingsverplichting voor ondernemers.

DeDAKKAS is een actieve, commerciële onderneming die zich inzet als circulair voorbeeld voor de stad, onder andere in de Koplopergroep Circulaire Restaurants. Zij inspireren, in samenwerking met de gemeente, ondernemers om een duurzaam voedselsysteem te stimuleren met hun bedrijfsvoering. Daarmee dragen ze bij aan de doelstelling van de gemeente om in 2040 een Circulaire Stad te zijn.

Didam-arrest

Op grond van het Didam-arrest dient de gemeente mededingingsruimte te bieden, zodat iedereen in aanmerking kan komen om de ruimte op het bovenste parkeerdek van parkeergarage De Kamp te huren en om zodoende een horecagelegenheid te exploiteren.



Het arrest biedt ook de mogelijkheid voor uitzonderingssituaties hierop. Er kan een situatie voorkomen waarbij slechts één serieuze kandidaat in aanmerking komt voor de verhuur. De criteria moeten dan objectief, redelijk en toetsbaar zijn. Onderzocht moet worden of verhuur aan DeDAKKAS hieronder kan vallen.

Als onderzocht is dat op basis van objectiviteit, redelijkheid en toetsbaarheid aan de DeDAKKAS kan worden verhuurd, wordt dit voornemen voor verhuur aan DeDAKKAS voorafgaand aan het afsluiten van de huurovereenkomst gepubliceerd.

6. Uitvoering

Nadat het college heeft ingestemd met bovenstaand besluitpunt, kan DeDAKKAS een aanvraag indienen voor een definitieve omgevingsvergunning.

Bij verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning zal met DeDAKKAS een nieuwe huurovereenkomst overeengekomen worden.

7. Bijlagen

1. Rapportage van de evaluatie
2. Onderbouwing van DeDAKKAS voor het afgeven van een definitieve omgevingsvergunning