

Aanvraag definitieve omgevingsvergunning DeDAKKAS

AANLEIDING

Restaurant DeDAKKAS is ruimtelijk mogelijk gemaakt middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Een tijdelijke afwijking op het bestemmingsplan. In 2017 is middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het paviljoen en gebruik van DeDAKKAS niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en is de tijdelijke omgevingsvergunning verleend. De looptijd van de tijdelijke omgevingsvergunning is ruim anderhalf jaar voordat we onze deuren konden openen ingegaan op 16 november 2016. Dit betekent dat de tijdelijke vergunning na 10 jaar zal aflopen op 15 november 2026.

Op 5 december 2017 is naar aanleiding van een overleg tussen toenmalig wethouder Jeroen van Spijk, Bianca Verburg Hooischuur, met de eigenaren van DeDAKKAS, Dennis de Waart en Jeroen Spek een brief opgesteld met als kenmerk GOB/2017/580289. Als bijlage bijgevoegd.

In deze brief wordt de toezegging gedaan om na twee jaar bedrijfsvoering een evaluatie te doen waarbij wordt nagegaan of de tijdelijke vergunning kan worden omgezet naar een definitieve omgevingsvergunning. Bij deze evaluatie wordt nagegaan of de huisregels zijn nageleefd en of er klachten zijn met betrekking tot veiligheid, openbare orde, geluid en dergelijke. Verder zal worden nagegaan of de vergunningen, meldingen en het van toepassing zijnde beleid is nageleefd.

WAAR STAAN WE NU

Naast het creëren van een mooie, fijne en inclusieve plek om te genieten van lekker eten, drinken en het uitzicht willen we een koploper zijn op een aantal actuele en urgente thema's. De voedseltransitie, de energietransitie en circulariteit. Thema's die wij inbedden in onze bedrijfsvoering en zichtbaar willen maken. Het is onze bedoeling om onbewuste bewustwording te creëren bij onze bezoekers. Door het goede te doen en te laten zien hoe en waarom we dat doen. Bij de start van DeDAKKAS lag onze focus op het commercieel volwassen maken van het restaurant en de operatie om vanuit een solide basis verder te bouwen aan de thema's waarmee wij sociaal en maatschappelijke impact willen maken. Bij de start van 2020 stonden wij klaar om onderdelen van onze ambitie verder in uitvoering te gaan brengen. Corona heeft deze ambitie tijdelijk stilgezet.

VOEDSELTRANSITIE

De toename van stikstof is een groot probleem. Het verzuurt de bodem en veroorzaakt sterfte onder flora en fauna (afname biodiversiteit). Het verontreinigt de lucht en het grond-, oppervlakte-, en drinkwater. Bovendien veroorzaakt het fijnstof. Stikstof in Nederland is voor 46% afkomstig van de landbouwsector. Hoofdzakelijk ammoniak vanuit de veeteeltsector.

Omdat grote bouwprojecten stilliggen heeft het kabinet besloten om de snelheid op snelwegen te verlagen van 130 naar 100 km per uur. Volgens het RIVM is het totale verkeer in Nederland verantwoordelijk voor 6% van de stikstofdepositie. De snelheidsmaatregel zorgt voor een afname van enkele tienden van procenten. De maatregel heeft geen impact voor de natuur, echter is de maatregel theoretisch voldoende om de bouwprojecten nu wel uit te voeren. Het stikstofprobleem is hiermee niet verholpen.

Als de veestapel significant wordt gereduceerd dan is er veel winst te behalen. Bij DeDAKKAS willen wij onze gasten inspireren om geen of minder vaak vlees te eten. Dit doen wij door het bieden van verrassende en smaakvolle alternatieven. Wij zijn bewust geen 100% vegetarisch restaurant om ook de traditionele vleeseter niet af te schrikken. Wij geloven dat de winst zit bij het inspireren van de vleeseter om vaker voor een plantaardig alternatief te kiezen. Als elke Nederlander een dag per week minder vlees eet dan scheelt dat gemiddeld 112 miljoen kilo vlees per jaar. Dat zijn ruim een miljoen varkens.

Als de consumptie van vlees structureel afneemt, dan is er een significante afname van stikstof. Daarnaast maken we met onze menukaart logische en duurzame keuzes: ingrediënten en producten zoveel mogelijk lokaal en uit het seizoen. Samen met RWS en de Transitie Coalitie Voedsel starten wij een pilot om die voedseltransitie in restaurants beter in beeld te brengen.

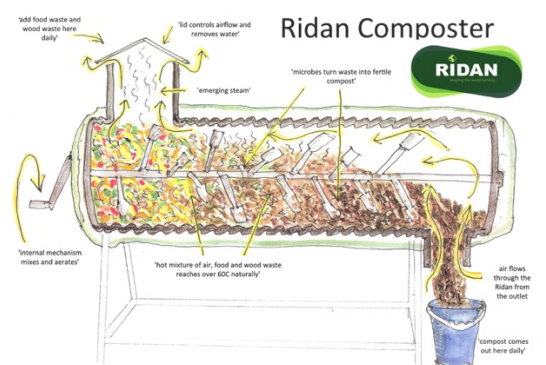
ENERGIETRANSITIE

Naast de ambitie om een koplopers rol te spelen op het gebied van voedsel willen wij ons inzetten om DeDAKKAS verder te verduurzamen. Bij de bouw is goed gekeken naar de meest energie efficiënte keuzes. Zo wordt er optimaal gebruik gemaakt van de voordelen van een kas als passief gebouw waardoor de vraag naar energie minder is dan traditionele bouw en worden al onze koelingen aangestuurd door één efficiënte koelmotor i.p.v. afzonderlijke koelmotoren per koeling wat 30% energiebesparing oplevert. Vanaf de opening van DeDAKKAS kopen wij onze energie in bij van de Bron. Dit is niet de goedkoopste keuze maar wel een bewuste. Nu zijn wij toe aan een volgende stap. Wij willen graag investeren in zonnepanelen. Het installatiebedrijf wat bij ons de basisinstallatie heeft aangelegd heeft een offerte uitgebracht om ons dak optimaal te voorzien van panelen. Het gaat om een investering van ca. € 35.000 ex BTW. Dit dak kan voorzien in twee-derde van onze jaarlijkse behoefte. Met dit dak besparen we ongeveer €6.700 per jaar. Hiermee is de investering in ruim 5 jaar terugverdiend. Echter moeten wij voor deze investering een lening aangaan. Bij onze kredietverstrekker, de Rabobank zijn er voordelige financieringsmogelijkheden waarvoor wij in aanmerking komen als we ons huurcontract kunnen verlengen.

CIRCULAIRE KOPLOPER

Samen met Rijkswaterstaat, gemeente Haarlem en andere koplopers zet DeDAKKAS zich in voor het verbeteren van de ketens in de horeca om zodoende afval te beperken. Vanaf de start van DeDAKKAS maken wij gebruik van het meest uitgebreide abonnement bij Spaarnelanden. Wij scheiden ons afval in alle beschikbare stromen. De grootste ingreep om afval te beperken is door het niet in te kopen. Zo werken wij zeer beperkt met verpakkingen. Onze thee zit niet in zakjes en er zit niet bij elk kopje koffie een verpakt zakje suiker. Onze kaart is overwegend ingedeeld in grote en klein porties, zodat 'op maat' kan worden gegeten. Zodoende komen de borden veelal leeg terug de keuken in. Wat in het restaurant wordt gebruikt is biologisch afbreekbaar. Denk aan rietjes van riet en bestek-insteekhoesjes van bio-composteerbaar papier. Single-use plastics zijn verboden.

Toch blijft er een aanzienlijke afvalstroom over wat het dak af moet. Wij zit nog steeds per zes flessen in karton en veel voedsel moet worden verpakt. Echter het overgrote deel van onze afvalstroom is organisch. Onze inschatting is dat ca. 45% van het afvalvolume organisch is. Deze organische afvalstroom gaat in veel gevallen bij het restafval, moet vervoerd worden en gaat mee de verbrandingsoven in. Dat is zonde. De omvang van ons restaurant en de buitenruimte biedt kans om te experimenteren met composteren van organisch afval op locatie. Hiermee willen we een voortrekkersrol innemen in de Haarlemse horeca. Wij zijn voornemens een Ridan Large compostermachine aan te schaffen. Deze is in staat om per week ca. 400 liter organisch afval op locatie te verwerken tot compost. De kosten van de aanschaf en levering zijn €6.100. De compostermachine komt prominent zichtbaar ter hoogte van waar onze kippen verblijven. Hiermee willen we meer ondernemers en instellingen inspireren. Ons doel is te laten zien dat copmposteren goed en leuk is en dat straks elke Haarlemse middelbare school een eigen compostermachine heeft.



KLIMAAT

Om in steden het hoofd koel en de voeten droog te houden zijn er ingrepen nodig. De meest snelle maatregel is de radicale vergroening van de gebouwde omgeving. Bomen zijn in staat om water te bufferen en kunnen door verdamping de omgeving afkoelen. Bovendien zorgen bomen voor schaduw. Ze bieden een schuilplek voor mens en dier. Vandaar dat er recent vier bomen bij ons op het dak zijn geplaatst. Bij de start van DeDAKKAS was het al de droom om een paviljoen in een park te maken. Het paviljoen staat er nu maar het is nu meer een paviljoen aan een betonnen parkeerplaats. Een betonnen parkeerplaats waar bovendien op zonnige dagen een hitte-eiland effect optreedt.



Het parkeerdak van 720 m² naast DeDAKKAS biedt plaats aan 34 parkeerplekken. Tijdens de planvorming van DeDAKKAS liep de aanvraag voor de omgevingsvergunning gelijktijdig met de discussie over de transformatie van het parkeerbeleid in de gemeenteraad. Toen is besloten om wel ruimte te bieden aan het paviljoen en terras maar niet het gehele dak uit de parkeervoorraad te halen. Nu na drie jaar dagelijks ondernemen op het dak wordt voor ons een vermoeden bevestigd. Het betonnen dak naast ons staat op enkele piekmomenten na geheel leeg.

Wat ons betreft ligt hier een kans om 720 m² binnenstad te vergroenen. Het is hier mogelijk om een openbaar stadspark te realiseren met de omvang van het Prinsenhof achter het stadhuis. Een pocketpark of postzegelpark wat qua omvang geen grote indruk maakt maar wat innovatie en durf Haarlem nog beter op de kaart zet als duurzame en innovatieve stad. Daken worden steeds vaker ingezet om steden levendig en vitaal te houden. Een groen dak neemt regenwater op, heeft een lucht- en waterzuiverende werking, verlaagd de omgevingstemperatuur, vermindert het omgevingsgeluid, en verhoogd de biodiversiteit. Bovendien kan een natuurlijke omgeving op verschillende manieren bijdragen aan de gezondheid van de mens. Een natuurlijke groene omgeving bevordert sociaal contact, zet aan tot bewegen en helpt bij het reduceren van stress.

Met DeDAKKAS staat Haarlem reeds op de kaart op het gebied van de daken discussie. Een discussie die in steden als Rotterdam en Amsterdam levendig wordt gevoerd. DeDAKKAS wordt veel benaderd door de koplopers uit de dakenwereld en wordt gezien als een innovatie op gebied van ruimtelijke ordening en meervoudig ruimtegebruik. Wij zijn trots dat wij als Haarlemmers een bijdrage leveren aan de dakendiscussie.

De toevoeging van een park zorgt dat het verhaal van de vitale toekomstbestendige stad nog beter onder het voetlicht kan worden gebracht. Wij zien een groene ligweide omzoomd door borders en bomen voor ons. Een openbaar dakpark wat overdag gratis beschikbaar is voor alle bezoekers.

DAKMOESTUIN

Niet snel na de oprichting van DeDAKKAS konden we 5 kippen en ca. 30.000 bijen verwelkomen op een strook bij ons op het dak. Al snel noemden we deze strook 'de moestuin' omdat we plannen ontwikkelden om samen met Bram Derckx van Tuinderij de Waardering een dakmoestuin aan te leggen. Deze ambitie is opgeschoven naar voorjaar 2021, en inmiddels naar 2022. Budgetten en plannen kregen door corona een andere richting. Met de moestuin willen we ons verhaal met voedsel uit de streek en uit het seizoen nog meer kracht bijzetten.

POSITIE IN DE BUURT

Ten tijde van de eerste lockdown, de periode van 10 weken in maart, april en mei vroegen wij de buurt om feedback. Na twee jaar aanwezig in de buurt wilden wij weten in hoeverre wij als aanwinst of als lastpost werden beschouwd. Middels een vragenlijst vroegen wij ca. 300 burens of men ons bezocht, of men ons als toevoeging voor de buurt beschouwd en of men onze ambitie zou steunen om langer te blijven na 2026. Van de 38 ingevulde formulieren kregen wij 34 positieve reacties terug. 2 reacties wilden een langer verblijf niet steunen omdat men het paviljoen lelijk vond. Een reactie wilde niet steunen omdat diegene dacht dat ons restaurant een aanzuigende werking heeft op parkeerders en de vierde wilde alleen steunen als we meer activiteiten zouden organiseren als rooftop cinema, yoga en discussieavonden. Het is erg fijn om te ervaren en terug te lezen dat veel burens met regelmaat het dak bezoeken. Bij de ontwikkeling van DeDAKKAS stond een goede verhouding met de buurt centraal. Ook nu nog communiceren we veel en proactief met onze burens.

EN NU?

We willen concrete stappen gaan zetten om onze ambities in werkelijkheid te brengen.

1. Vanuit Haarlem de landelijke koploper zijn op het gebied van de voedseltransitie in samenwerking met RWS
2. Investeren in zonnepanelen
3. Investeren in een composteermachine die in een vitale dakmoestuin staat
4. Radicaal vergroenen van de Kamp garage met een (inter)nationaal aansprekend innovatief dakpark.

RUIMTELIJK KADER

Het afwijkend gebruik kan permanent worden toegestaan door wijziging van het bestemmingsplan of het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voor beide mogelijkheden geldt de uitgebreide procedure. De verplichting om iedere 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen is inmiddels vervallen. Daardoor is het aannemelijk dat vaker zal worden gekozen voor bestemming van het afwijkende gebruik middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Een bestemmingsplan ziet immers vaak op een groter gebied dan een omgevingsvergunning die op het project gericht is. De uitgebreide procedure zal bij bestemming doorlopen moeten worden, tenzij de tijdelijke situatie eindigt nadat de Omgevingswet in werking treedt (2022).

In het stelsel van de nieuwe Omgevingswet wordt het mogelijk dat het college middels een omgevingsvergunning afwijkt van het omgevingsplan (dat in de plaats komt voor het bestemmingsplan) op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a, Omgevingswet. Waar in het huidige systeem door de gemeenteraad een verklaring van geen bezwaar (vvgb) moet worden afgegeven, kan het college zelfstandig beslissen een definitieve afwijking toe te staan. Dat zal in de praktijk veel tijd schelen. De beslistermijn onder de Omgevingswet wordt 8 weken, gelijk met de huidige reguliere (korte) procedure.

Bron: <https://legaltree.nl/tag/tijdelijke-vergunning-verlengen/>

VRAAG

Om de plek te kunnen doorontwikkelen en onze ambities te kunnen vormgeven is duidelijkheid nodig over ons verblijf ná aflopen van de huidige vergunning op 15 november 2026. Graag horen we de mogelijkheden hiertoe en horen we welke afdeling/personen moeten worden geraadpleegd.