

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.F. van Heusden
Telefoon 5113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/133669
Te kopiëren: A (concept-besluit) B & W-vergadering van 28 juli 2009

Onderwerp

Weigeren ontheffing bestemmingsplan Albert Schweitzerlaan 75

DOEL: Besluiten

Het besluit berust op artikel 3.23 Wro. De toepassing van dit artikel is gemandateerd aan het hoofd van VVH/OV, tenzij er zienswijzen zijn ingediend. Er zijn zienswijzen ingediend.

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het college besluit ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.23 Wro voor het veranderen van winkel naar snackbar/cafetaria aan de Albert Schweitzerlaan 75 te weigeren;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de weigering verder administratief af te handelen en te ondertekenen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Weigeren ontheffing bestemmingsplan Albert Schweitzerlaan 75
--

Inleiding

Er is een aanvraag om ontheffing van het bestemmingsplan ingediend voor het veranderen van de winkel naar een snackbar/cafetaria aan Albert Schweitzerlaan 75. Het realiseren van een snackbar/cafetaria is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het college besluit ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.23 Wro voor het veranderen van winkel naar snackbar/cafetaria aan de Albert Schweitzerlaan 75 te weigeren;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de weigering verder administratief af te handelen en te ondertekenen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat

Het pand wordt gebruikt overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan.

Argumenten

Voor dit gebied is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan Schalkwijk. Dit bestemmingsplan ligt nu ter goedkeuring bij de provincie en is nog niet in werking.

In dit vastgestelde, maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan zijn de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen voor het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan is vanzelfsprekend actueel en vormt daarom het meest geëigende toetsingskader voor de nu voorliggende aanvraag.

In het toekomstige bestemmingsplan is een snackbar op deze locatie niet mogelijk, tenzij een ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend. Wij zijn nagegaan of wij bereid zijn een dergelijke ontheffing te verlenen.

De aangrenzende gronden worden voornamelijk gebruikt voor de woonfunctie met aan één kant in de plint de winkelfunctie. De komst van een snackbar zal meer van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omringende woningen dan een winkel. Vanuit planologische overwegingen is een snackbar op deze locatie daarom niet gewenst.

Vanuit het oogpunt van het woon- en leefmilieu heeft de Politie Kennemerland eveneens negatief geadviseerd over deze aanvraag. Het advies is deugdelijk gemotiveerd, zodat wij het advies overnemen. Wij zijn daarom niet bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Er zijn diverse zienswijzen ingediend tegen de aanvraag. Gelet op het bovenstaande worden de zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaard en de ontheffing geweigerd.

Uitvoering

De uitvoering van het besluit vindt plaats door de ontheffing te weigeren en de aanvrager en de indieners van de zienswijzen hierover te informeren.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- besluit ontheffing (A)

Het college van burgemeester en wethouders

BESLISSING OP AANVRAAG
VERZOEK GEBRUIKSONTHEFFING

Nr. 2008/ 2047/12

Haarlem,

Op 28 oktober 2008 ontvingen wij een verzoek van
naam : De heer Ö Keyfli
adres :
postcode en plaats :

Het verzoek betreft een gebruiksontheffing voor het perceel aan de Albert Schweitzerlaan 75.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de gevraagde ontheffing te weigeren. 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 ruimtelijke ordening.

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Schalkwijk”. De gemeenteraad stelde het plan vast op 10 juni 1966 onder nummer 28. Gedeputeerde Staten keurden het plan goed op 17 maart 1967 onder nummer 78. De huidige bestemming van de bedoelde gronden is ‘wijkvoorzieningen’, hieronder wordt volgens artikel 14 verstaan een dagwinkel, praktijkruimte, kruisgebouw etc..

Het huidige gebruik is een winkel en de gewenste bestemming is snackbar/ cafetaria. Het realiseren van een snackbar/ cafetaria is in strijd met artikel 14 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

Toekomstig bestemmingsplan

Voor het gebied is een herziening van het bestemmingsplan in procedure. Deze herziening, het bestemmingsplan “Schalkwijk”, is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) nog op het bestemmingsplan van toepassing zijn, is het bestemmingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten gestuurd. Gedeputeerde Staten hebben nog geen beslissing genomen.

Artikel 10 geeft aan dat de bestemming voor bovengenoemde gronden ‘Gemengde doeleinden b’ is. Op deze gronden is volgens artikel 10, eerste lid, een horeca II bedrijf toegestaan, daar waar op de plankaart de aanduiding horeca is opgenomen. Het perceel aan Albert Schweitzerlaan 75 heeft deze aanduiding niet. Een horecabedrijf is hier dan ook niet toegestaan.

Op grond van artikel 10, vijfde lid, onder c kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan voor het toestaan van horeca II- en III bedrijven op de begane grond. Daarbij moet worden getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het woon- en leefmilieu; de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeerssituatie ter plaatse.

2. Adviezen

In eerste instantie zijn mondeling adviezen ontvangen van de afdelingen Stadsbedrijven/Stedenbouw en Ontwerp en Stadszaken/Ruimtelijke Plannen. Beide afdelingen hebben onder verwijzing naar het toekomstig bestemmingsplan een positief advies uitgebracht.

Naar aanleiding van de zienswijzen is advies gevraagd aan Stadszaken/Ruimtelijk Ontwerp en aan de

Nr. 2008/ 2047/12

Politie Kennemerland. Verder is opnieuw advies gevraagd aan de afdeling Stadszaken/Ruimtelijke Plannen, met het verzoek de toetsingscriteria uit artikel 10, vijfde lid, van het toekomstige bestemmingsplan bij hun advies te betrekken.

De afdeling Stadszaken/Economie en Cultuur heeft negatief geadviseerd. Op basis van de zienswijzen en de aanwezige ruime bestemmingsmogelijkheid met economische functies ziet de afdeling Economie en Cultuur geen aanleiding om een horeca-invulling mogelijk te maken.

De afdeling Stadszaken/Ruimtelijke Plannen heeft eveneens negatief geadviseerd. Een snackbar/cafetaria valt onder de bestemming horeca, dit is over het algemeen een zwaardere bestemming dan de bestemmingsmogelijkheid om een winkel te realiseren. De aangrenzende gronden worden voornamelijk gebruikt voor de woonfunctie met aan één kant in de plint een winkelfunctie. De komst van een cafetaria (snackbar) zal meer van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen dan een winkel. Ten eerste omdat een cafetaria over het algemeen ook nog open is buiten de winkeltijden en ten tweede verschillen de parkeernormen voor een cafetaria en winkel. Een cafetaria heeft een hogere parkeernorm. Ook zullen er maaltijden afgehaald worden dat het nodige kort-parkeren genereert. Gelet op het bovenstaande en de verwachte invloed die deze wijziging op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen zal hebben, is het advies negatief.

Politie Kennemerland adviseert eveneens negatief. De detailhandel aan Albert Schweitzerlaan 75 is normaliter geopend tot 18.00 uur en op koopavond tot 21.00 uur. Tot op heden is geen (ernstige) overlast veroorzaakt door de detailhandel bij de politie bekend.

Genoemd pand is gesitueerd in de directe omgeving van het (nieuwe) Leonardo da Vinciplein te Haarlem. In het verleden is in deze omgeving veel overlast ondervonden van hangeugd die openbare orde problemen veroorzaakten. Na herinrichting, verbouwingen en door inzet van diverse organisaties is dit probleem teruggebracht tot een voor alle betrokkenen aanvaardbare situatie.

Als algemeen bekend mag worden verondersteld dat een snackbar een aanzuigende werking heeft op jeugdigen. Bij vestiging van een nieuwe snackbar is het niet ondenkbeeldig, dat de problemen die zich in het verleden hebben voorgedaan weer de kop opsteken.

Bij het vestigen van een snackbar (geopend tot 00.30 uur doordeweeks of 01.00 uur in het weekend) zal dit onder meer gaan leiden tot meer verkeersbewegingen en parkeeroverlast. Ook zal er meer overlast optreden van jeugdigen die met brommers e.d. de snackbar bezoeken. De in de omgeving wonende personen zullen in hun woongenot worden geschaad, temeer daar in deze omgeving de nachtrust omstreeks 23.00 uur ingaat.

Nabij de voorgenomen vestigingslocatie zijn op dit moment parkeervoorzieningen die voor de huidige bewoners toereikend zijn. Bij vestiging van een snackbar zal de parkeerdruk toenemen en zal er voor de bewoners onvoldoende parkeercapaciteit voorhanden zijn.

In de directe omgeving van de Albert Schweitzerlaan zijn twee snackbars gevestigd die, naar onze mening, voldoende voorzien in de behoefte.

Resumerend kan worden gesteld dat de woon- en leefomgeving in meerdere opzichten in negatieve zin zal worden beïnvloed door de komst van een snackbar op de voorgenomen plaats.

3. Ter visie

Het ontwerp-besluit is gepubliceerd op 26 februari 2009 en heeft met ingang van 27 februari 2009 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

4. Zienswijzen

Gedurende de inzage termijn zijn zienswijzen ontvangen van:

- Bewonersgroep Albert Schweitzerlaan en omgeving, ;
- M.C.A. van der Lans, ;
- Bewoners Albert Schweitzerlaan 63, 67, 69 en 71,

Nr. 2008/ 2047/12

- Brede School Meerwijk, p/a OBS de Piramide, Erasmuslaan 3, 2037 LA Haarlem;
- Wijkraad Meerwijk, t.a.v. de heer H. D'Haene, Leonardo da Vinciplein 73, 2037 RR Haarlem.

De zienswijzen houden, kort samengevat, het volgende in.

- a. Het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk is hier niet van kracht. Het bestemmingsplan Schalkwijk D2 is en blijft van kracht.
- b. De aanvraag is in strijd met het toekomstige bestemmingsplan Schalkwijk, omdat er geen aanduiding “horeca” op de plankaart is opgenomen.
- c. De aanvraag is niet-ontvankelijk, omdat hij niet is ondertekend en de datum van de aanvraag niet overeenkomt met de ontvangststempel.
- d. De bouwtekeningen zijn onduidelijk, waardoor niet helder is voor welk deel van het perceel de aanvraag is ingediend.
- e. Bij de aanvraag ontbreekt een onderzoek naar de eventuele schade voor belanghebbenden en een verklaring dat deze schade zal worden vergoed.
- f. Er is ten onrechte alleen een gebruiksontheffing aangevraagd. Er had ook een bouwaanvraag moeten worden ingediend.
- g. Er is sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.
- h. Het woongenot van omwonenden wordt aangetast door geuroverlast, vervuiling van de directe omgeving door zwerfvuil en geluidsoverlast.
- i. De veiligheid van de direct omwonenden wordt in gevaar gebracht.
- j. Door de komst van de snackbar ontstaan gezondheidsklachten voor de omgeving.
- k. Er zijn onvoldoende parkeermogelijkheden in de openbare ruimte.
- l. Omwonenden hebben recht op planschade.
- m. In de directe omgeving zijn al twee cafetaria's/snackbars aanwezig. De noodzaak voor een derde snackbar is niet onderbouwd met een distributie planologisch onderzoek.
- n. Dit wordt de derde snackbar in de buurt van de Brede School. Dit staat haaks op het landelijk streven om een gezonde leefstijl bij jongeren te promoten.
- o. Er wordt in feite een extra hangplek gecreëerd bij het Leonardo da Vinciplein, terwijl er juist van alles aan wordt gedaan om de veiligheid van het plein te vergroten.

5. Hoorzitting

De verzoeker en de indieners van de zienswijzen zijn op 26 mei 2009 in de gelegenheid gesteld om hun standpunten nader mondeling toe te lichten. Van deze hoorzitting is een verslag opgesteld.

6. Inhoudelijke beoordeling

Er is een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan gevraagd voor het realiseren van een cafetaria/snackbar aan Albert Schweitzerlaan 75. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.23 Wro.

Voor het gebied is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. In dit vastgestelde, maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan zijn de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen voor het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan is vanzelfsprekend actueel en vormt daarom het meest geëigende toetsingskader voor de nu voorliggende aanvraag.

In het toekomstige bestemmingsplan is een snackbar op deze locatie niet mogelijk, tenzij een ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend. Bij de beoordeling van de vraag of wij bereid zijn artikel 3.23 Wro toe te passen, hebben wij ons daarom met name gebaseerd op de criteria zoals deze zijn opgenomen in artikel 10, vijfde lid, van het toekomstige bestemmingsplan “Schalkwijk”.

Naar ons oordeel vindt, door het realiseren van een snackbar op deze locatie, een onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu. Wij baseren ons voor dit oordeel met name op het advies van de Politie Kennemerland, dat naar ons oordeel deugdelijk is gemotiveerd en daarom door ons wordt overgenomen. Daar voegen wij nog het volgende aan toe. De locatie aan de Albert Schweitzerlaan 75 is

Nr. 2008/ 2047/12

gesitueerd aan de rand van Meerwijk-Centrum, maar maakt hier geen onderdeel van uit. Dat blijkt ook uit het feit dat het perceel niet is opgenomen in het specifiek voor dit gebied opgestelde bestemmingsplan, maar wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Schalkwijk”. De aangrenzende gronden worden voornamelijk gebruikt voor de woonfunctie. Alleen aan één kant is sprake van een winkelfunctie in de plint. Op een locatie die sterk is gericht op het wonen, verdraagt een snackbar zich over het algemeen slecht met de omgeving.

Wij hebben er kennis van genomen dat de aanvrager de term “snackbar” niet helemaal juist vindt, omdat hij andere producten verkoopt dan in een snackbar worden verkocht. Nog afgezien van de vraag of deze stelling juist is, aangezien de aangereikte voorbeelden overeenstemmen met de producten die gangbaar in een snackbar worden verkocht, neemt dat niet weg dat hij hier een horecabedrijf voor afhaalproducten wil vestigen, waarbij zich de geconstateerde gevolgen voor het woon- en leefmilieu voordoen. Ongeacht de exacte benaming van het horecabedrijf (al dan geen snackbar) zijn wij daarom niet bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan.

Aanvullend overwegen wij nog het volgende over de zienswijzen.

- a. Deze zienswijze is ongegrond. Het toekomstige bestemmingsplan is van toepassing op deze locatie. Aan het enkele feit dat het bestemmingsplan D2 niet wordt genoemd in de toelichting, kan niet de conclusie worden verbonden dat dit bestemmingsplan van kracht blijft. Bepalend is het bestemmingsplan en niet hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen.
- b. Deze zienswijze is gegrond.
- c. Deze zienswijze is ongegrond. Wij beschikken over een ondertekende aanvraag. Voor de ontvankelijkheid van een aanvraag is niet vereist dat de datering van de aanvraag en de ontvangststempel met elkaar overeenstemmen.
- d. Deze zienswijze is ongegrond. Het is naar ons oordeel duidelijk op welk deel van het gebouw de aanvraag betrekking heeft. Op het deel waarop de aanvraag geen betrekking heeft, is aangegeven dat het hier om een pand gaat dat bij derden in gebruik is.
- e. Deze zienswijze is ongegrond. Een dergelijk onderzoek is niet nodig.
- f. Deze zienswijze is ongegrond, omdat een wijziging van het gebruik zonder vergunningplichte bouwwerkzaamheden tot de mogelijkheden behoort.
- g. Deze zienswijze is gegrond. Er is sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.
- h. Deze zienswijze is ongegrond. Dergelijke aspecten komen niet aan de orde bij de beoordeling van een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan. Het betreft hier aspecten die meer betrekking hebben op de milieu-regelgeving.
- i. Deze zienswijze is ongegrond. Door een snackbar kan overlast ontstaan voor de omgeving, maar een snackbar leidt op zichzelf niet tot een onveilige situatie.
- j. Deze zienswijze is ongegrond. Het betreft hier geen aspect dat bij de beoordeling van het verzoek om ontheffing kan worden betrokken.
- k. Er is geen onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de omgeving. Gelet op het feit dat het verzoek al om andere redenen wordt geweigerd, bestaat er ook geen aanleiding om een dergelijk onderzoek uit te voeren, zodat wij over deze zienswijze geen standpunt innemen. Wel merken wij in zijn algemeenheid op, dat een snackbar een verkeersaantrekkende werking heeft, ook in de avonduren. Deze verkeersaantrekkende werking heeft invloed op het woon- en leefmilieu ter plaatse.
- l. Deze zienswijze is ongegrond. Dit is geen aspect dat bij de beoordeling van een aanvraag om ontheffing wordt betrokken.
- m. Deze zienswijze is ongegrond. Een distributie-planologisch onderzoek (dpo) is wettelijk niet meer verplicht. Los daarvan wordt een dpo uitgevoerd bij structurele verschuivingen in de distributieve sfeer en heeft een dpo betrekking op detailhandel en niet op horeca. Voor een enkele wijziging van het gebruik van één pand van winkel naar horeca, is een dpo niet aan de orde.
- n. Deze zienswijze is ongegrond. Aangezien er al meerdere snackbars in de buurt aanwezig zijn, valt niet in te zien waarom de toevoeging van een snackbar tot een andere leefstijl van de leerlingen van deze school zal leiden.

Nr. 2008/ 2047/12

- o. Deze zienswijze is gegrond, voor zover hiermee wordt gesteld dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het leef- en woonmilieu.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de gevraagde ontheffing van het bestemmingsplan te weigeren.

BESLUITEN

Wij hebben besloten de ontheffing, als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening, van artikel 14 van het geldende bestemmingsplan te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2008/ 2047/12

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 heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken , postbus 511, 2003 PB 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.