

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning uitbreiding restaurant ‘De Ark’ (Nieuw Heiligland 5)

BBV nr: 2014/444572

1. Inleiding

Achtergrond

Restaurant De Ark is sinds 1975 gevestigd aan het Nieuw Heiligland. Aanvankelijk zat het restaurant alleen in Nieuw Heiligland 3. De begane grond van Nieuw Heiligland 5 werd gebruikt voor opslag ten behoeve van het restaurant. Omstreeks 1990 is de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 – waar voorheen een bovenwoning zat – aan de zitruimte van het restaurant toegevoegd. Het leidde tot een uitbreiding van het restaurant met ongeveer 35 zitplaatsen, ruim een kwart van de totale capaciteit.

Over het gebruik van het pand Nieuw Heiligland 5 ten behoeve van het restaurant zijn verzoeken tot handhaving ontvangen. Naar aanleiding hiervan heeft onderzoek plaatsgevonden in het bouwarchief en zijn de opeenvolgende bestemmingsplannen bekeken.

Het gebruik van de begane grond van Nieuw Heiligland 5 als opslagruimte van het restaurant valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik als ‘magazijn’ (opslag) en de tussendeur tussen de nummers 3 en 5 is terug te vinden op een vergunningstekening behorend bij een in 1987 verleende bouwvergunning. Deze vergunning is onherroepelijk.

Het gebruik van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 als onderdeel van het restaurant, is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een hiertoe strekkende vergunningsaanvraag is in 1988 geweigerd. Het gebruik valt niet onder het overgangsrecht, nu ook het hiervoor geldende bestemmingsplan ter plaatse geen restaurant toestond¹.

In verband hiermee is een handhavingstraject gestart. Daarbij is de ondernemer de keuze gegeven om het strijdige gebruik te staken, of te proberen het strijdige gebruik alsnog vergund te krijgen..

Aanvraag omgevingsvergunning

De ondernemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening’. Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit). De aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist is (2011/194736; categorie 5).

Ontwerpvergunning onder voorwaarden

Aan de aanvraag kan onder de volgende voorwaarden worden meegewerkt: het niet langer toestaan van een terras, het maken van een rookruimte, een verbod om te staan op het dak van nr 5 (anders dan in geval van nood), het opgeven van de ontheffing sluitingstijden en het toezien op een rustig komen en gaan van bezoekers in de straat. Door deze voorwaarden kan

¹ Het huidige bestemmingsplan Heiliglanden-De Kamp (2008) staat voor de eerste verdieping, net zoals het daarvoor geldende bestemmingsplan De Heiliglanden (1984), uitsluitend een woonfunctie toe.

de overlast voor omwonenden worden teruggedrongen en kan tegelijkertijd tegemoet worden gekomen aan de wens van de ondernemer de uitbreiding van zijn zaak te behouden.

Ter inzage leggen ontwerp-besluit

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht legt het college het ontwerp-besluit (bijlage A) eerst ter inzage, alvorens een definitief besluit te nemen.

2. Besluitpunten college

1. Het college geeft de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals opgenomen in bijlage A, voor inspraak vrij.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het besluit van het college wordt ter kennisname gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het gebruik van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 als (onderdeel van een) restaurant.

4. Argumenten

4.1 De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Voorwaarde voor toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit) is dat de aanvraag niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing (bijlage B). Om dit bij deze aanvraag te kunnen beoordelen, moet bekeken worden of de *uitbreiding* van het restaurant met de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De aanwezigheid van het restaurant en het bij het restaurant behorende in 2006 vergunde terras dat vier maanden per jaar voor nummers 3 en 5 uit staat, heeft invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden in de vorm van geluidsoverlast en in de smalle straat geparkeerde fietsen. De rond 1990 gemaakte uitbreiding van het restaurant – ruim een kwart van de totale capaciteit – draagt hier in negatieve zin aan bij.

Door het opnemen van voorwaarden kan de (bestaande) overlast worden teruggedrongen (zie onder punt 4.2). Dit alles in aanmerking genomen, kan niet op voorhand gesteld worden dat de uitbreiding van het restaurant leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.2 Door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning kan de overlast voor omwonenden worden teruggedrongen en wordt voldoende recht gedaan aan de belangen van omwonenden.

In verband met het terugdringen van overlast (zie mede onder kanttekening 5.1) en om recht te doen aan klachten van omwonenden hierover, wordt aan het ontwerpbesluit een aantal voorwaarden verbonden:

De ondernemer zal in zijn restaurant een kleine rookruimte aanleggen. Deze is door hem ingetekend op de bouwtekening en wordt als voorwaarde aan het ontwerpbesluit verbonden.

De ondernemer geeft zijn onthefing van de sluitingstijden op en zal elke avond één van zijn personeelsleden er op laten toezien dat de gasten zonder lawaai aankomen en vertrekken.

Daarnaast wordt als extra voorwaarde aan het ontwerpbesluit verbonden dat het vanaf 1 januari 2016 niet langer toegestaan is om voor het restaurant (nr 3/5) een terras uit te zetten².

Tot slot wordt expliciet vastgelegd dat het platte dak van Nieuw Heiligland 5 niet gebruikt mag worden voor en door bezoekers van de horeca, zoals nu in de praktijk gebeurt. Uitsluitend in noodsituaties mag een deel van dit dak als vluchtroute worden gebruikt.

Los van deze voorwaarden bestaat bij overlast nog de mogelijkheid om op grond van andere wet- en regelgeving om op te treden. Bijvoorbeeld op grond van het Activiteitenbesluit (maatwerkvoorschriften geluid), de APV en het Horecasanctiebeleid (overlast op straat).

4.3 Het betreft een situatie die al 25 jaar bestaat.

De eerste verdieping is ongeveer 25 jaar geleden bij het restaurant betrokken. Sindsdien is deze verdieping als onderdeel van het restaurant door de gemeente en brandweer (en tegenwoordig de Omgevingsdienst IJmond) betrokken in alle de reguliere controles op naleving van de voorschriften op het gebied van milieu (Activiteitenbesluit) en brandveiligheid (Bouwbesluit). Het gebruik van de eerste verdieping als onderdeel van het restaurant is ook terug te vinden op de voor het restaurant destijds afgegeven gebruiksvergunning.

De controles en de afgifte van een gebruiksvergunning hebben bij de aanvrager de indruk gewekt dat de gemeente (alsnog) akkoord was met het gebruik. Alhoewel dit op zich zelf staand geen doorslaggevend argument vormt om medewerking te verlenen aan de aanvraag, is het wel een argument wat moet worden meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag.

4.4 Het weigeren van de aanvraag heeft financiële consequenties voor de aanvrager.

Indien de aanvraag geweigerd wordt, heeft dit negatieve financiële consequenties voor de aanvrager (omzetsdaling en verkoopbaarheid onderneming) en voor de werkgelegenheid van zijn personeel.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1. De omwonenden vrezen voor een toename van de overlast, maar door het verbinden van voorwaarden aan de vergunning kan de overlast worden teruggedrongen.

De omwonenden geven al een aantal jaren aan de gemeente aan dat zij overlast ondervinden van het restaurant. Bij voorbeeld van het op straat staan praten door rokende bezoekers, bezoek dat na afloop niet gelijk vertrekt of met veel lawaai vertrekt, van het publiek op het terras, muziek en stemgeluid door openstaande ramen van het restaurant, het staan van bezoekers op het dak van nr 5 en tegen de woningen aan geparkeerde fietsen van bezoekers.

Inherent aan het wonen in een binnenstad en in een straat waarin (legaal) een restaurant zit, is dat men enige mate van overlast rekening moet houden. Een deel van de nu ervaren overlast

² Het Nieuw Heiligland is een smalle woonstraat van slechts 4 meter breed, eindigt vlak na het restaurant in een smalle poort en is aan de andere zijde afgesloten met een klappaal, waarvan alleen de bewoners en de ondernemer een sleutel hebben; in de straat kan dan ook niet geparkeerd worden. Het terras leidt tot rechtstreekse inblik in een aantal woningen op een afstand van amper 3-3,5 meter en het geluid kan niet goed weg.

zou er ook zijn als er geen horeca op de eerste etage van Nieuw Heiligland 5 zou zijn. Dit neemt echter niet weg dat een deel van de huidige overlast mede kan worden toegeschreven aan deze uitbreiding. In verband hiermee worden dan ook diverse voorwaarden aan het ontwerpbesluit verbonden ter bescherming van de belangen van de omwonenden. Deze voorwaarden worden daarmee opgenomen om de ervaren overlast voor de omwonenden te verminderen. Als de vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden houdt, kan de vergunning in het uiterste geval op grond van artikel 5.19, eerste lid, aanhef en onder b van de Wabo worden ingetrokken.

5.2 De relatie tussen de ondernemer en de omwonenden is slecht..

De verhoudingen tussen de ondernemer en de meeste van de (direct) omwonenden zijn al langere tijd ernstig verstoord. De omwonenden voelen zich daarnaast niet serieus genomen door de gemeente in hun klachten over overlast. Een mediationtraject tussen omwonenden en ondernemer – naast een traject tussen omwonenden en gemeente – heeft niet tot een oplossing geleid. Een hoorzitting naar aanleiding van de vergunningsaanvraag heeft ook niet tot een onderlinge oplossing geleid (bijlage C). Wel zijn daarbij door beide partijen hun belangen, ervaringen en standpunten duidelijk naar voren gebracht, en zijn deze – waar mogelijk – verwerkt in de voorwaarden die aan het ontwerpbesluit worden verbonden.

Het ontwerpbesluit wordt eerst zes weken ter visie gelegd, alvorens een definitief besluit genomen wordt. Met het indienen van zienswijzen kunnen de omwonenden en de ondernemer reageren op het ontwerpbesluit en de daaraan verbonden voorwaarden. De zienswijzen worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit.

5.3 Door omwonenden is meer recentelijk gewezen op een aantal andere mogelijk niet-vergunde zaken.

Het betreft een buizenstelsel en een kleine aanbouw aan de achterzijde van Nieuw Heiligland 3 en 5 en een bijgebouw op het platte dak van Nieuw Heiligland 5. De afdeling Vergunningen, Handhaving en Toezicht heeft dit momenteel in onderzoek. Deze zaken maken geen deel uitmaken van de nu voorliggende vergunningsaanvraag (en zijn ook niet met deze aanvraag ‘onlosmakelijk’ verbonden, zoals bedoeld in de Wabo).

5 Uitvoering

Het ontwerp-besluit wordt bekend gemaakt door elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant en toegezonden aan de aanvrager en aan de omwonenden die hebben deelgenomen aan de hoorzitting.

Het ontwerp-besluit wordt, met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende relevante stukken zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Ontvangen zienswijzen worden bij het nemen van het definitieve besluit betrokken.

De raadscommissie Ontwikkeling ontvangt het ontwerp-besluit ter kennisname, conform toezegging van de wethouder aan de raadscommissie in de vergadering van 23 oktober 2014.

7. Bijlagen

- A. tekst ontwerp-omgevingsvergunning
- B. ruimtelijke onderbouwing
- C. verslag met bijlagen hoorzitting

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester