

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2014-00638
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 13 maart 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een ontheffing van het bestemmingsplan voor restaurant De Ark op het perceel Nieuw Heiligland 5 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-00638.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf [datum] 2015 tot en met [datum] 2015 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling VVH/Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Bureau Planbegeleiding en Advisering

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 13 maart 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Restaurant De Ark
t.a.v. F.C.J. Huissen
Robert Peereboomweg 18
2031 BC Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: een ontheffing van het bestemmingsplan voor restaurant De Ark.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor het volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect:

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede

beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van [datum] 2015 tot [datum] 2015 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag vooralsnog voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit wordt ter inzage gelegd. De gedurende deze termijn ontvangen zienswijzen worden door ons betrokken bij het nemen van een definitief besluit.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de rookruimte zoals aangegeven op de tekening 'nieuwe situatie', die aan deze vergunning verbonden wordt, mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan als rookruimte en mag niet worden verwijderd of kleiner gemaakt;
- uitsluitend de eerste verdieping van Nieuw Heiligland nr. 5 mag ten behoeve van horeca worden gebruikt; de ontheffing geldt nadrukkelijk niet voor het (platte) dak daarop, of een eventueel in de toekomst te maken – conform het bestemmingsplan toegestane – kaplaag;
- de garderobe, zoals aangegeven op de tekening 'nieuwe situatie' die aan deze vergunning verbonden wordt, mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan als garderobe; voor het overige mag de begane grond uitsluitend als magazijn (opslag) gebruikt worden, zoals eerder vergund;
- het platte dak van Nieuw Heiligland 5 mag uitsluitend als vluchtweg in geval van noodsituaties gebruik worden; het is nadrukkelijk niet toegestaan bezoekers van de horeca hier te laten staan, lopen of zitten voor andere doeleinden;
- de deur aan de buitenzijde van Nieuw Heiligland 5, die toegang geeft tot de containerruimte, dient gebruikt te worden zoals aangegeven op de tekening 'nieuwe situatie', die aan deze vergunning verbonden wordt;
- met ingang van 1 januari 2016 is het niet langer toegestaan om voor de horecainrichting (Nieuw Heiligland 3 en 5) een terras te hebben uitstaan;
- de horecainrichting (Nieuw Heiligland 3 en 5) mag van vrijdag- op zaterdagnacht en van zaterdag- op zondagnacht niet geopend zijn tussen 01:00 uur en 07:00 uur en in de andere nachten niet tussen 00:30 uur en 07:00 uur.
- de ondernemer en/of medewerkers van de horecainrichting dient/dienen er elke avond op toe te zien dat bezoekers van het restaurant op een rustige manier uit de horecagelegenheid en niet het Nieuw Heiligland blijven hangen.
- de ondernemer plaatst gedurende de openingstijden van het restaurant een bord buiten, waarmee bezoekers wordt verzocht om niet hun fiets in het Nieuw Heiligland te stallen.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldende bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008, onder nummer 2008/45213 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 januari 2009, onder nummer 2008-75962. Restaurant de Ark heeft twee panden in gebruik te weten Nieuw Heiligland nummer 3 en nummer 5.

Nieuw Heiligland 3 heeft de bestemming "Gemengde doeleinden A" met de aanduiding horeca 2 en dat de begane grond functie ook toegestaan is op de overige bouwlagen. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 10 van de voorschriften. De bestemming van nummer 3 is passend in het vigerende bestemmingsplan.

Nieuw Heiligland 5 heeft de bestemming "Woondoeleinden". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6 van de voorschriften.

Het gebruik van het pand Nieuw Heiligland 5 is functioneel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de bestemmingswijziging in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de bestemmingswijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde bestemmingswijziging aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan hieronder beschreven.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op:

INLEIDING

Restaurant De Ark is gevestigd op de begane grond, eerste en tweede verdieping van het pand van Nieuw Heiligland 3 en op de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5. De begane grond van Nieuw Heiligland 5 wordt gebruikt voor opslag. Volgens het bestemmingsplan is alleen op Nieuw Heiligland 3 horeca toegestaan. Het gebruik van horeca op de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 is in strijd met het bestemmingsplan. Deze situatie bestaat al 30 jaar.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst op de invloed op het woon-leefklimaat van de omgeving en het horecabeleid van de gemeente Haarlem. Aanvraag betreft het legaliseren van een uitbreiding van het restaurant naar de eerste verdieping van de locatie Nieuw Heiligland 5. Het restaurant heeft zonder deze uitbreiding ongeveer 85 zitplaatsen en met deze uitbreiding van ongeveer 40 zitplaatsen, totaal 125 zitplaatsen. Een uitbreiding van 33%.

OVERWEGINGEN: *Horecaconcentratiebeleid*

De aanvraag betreft niet een locatie die aangewezen is in het horecaconcentratiebeleid (Lange Veerstraat, rond de Grote Markt, Botermarkt) maar ligt daarbuiten. Het betreft een locatie buiten het kernwinkelgebied in een binnenstedelijke woonstraatje. Vestiging van nieuwe horeca is hier niet gewenst. In dit geval betreft het een uitbreidingsverzoek van een bestaande vestiging. Hiervoor wordt getoetst op de effecten die deze uitbreiding heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

OVERWEGINGEN: *Invloed woon- en leefklimaat*

De uitbreiding heeft invloed op woon-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.

Deze toename aan fietsparkeren tijdens de openingstijden van het restaurant, zal tot extra overlast leiden in deze binnenstedelijke woonstraat. Er dienen afspraken gemaakt te worden met de exploitant hoe dit opgelost kan worden.

Mogelijk kan het opgelost worden door de begane grond van Nieuw Heiligland 5 hiervoor in te zetten. Er zijn voldoende (gratis) fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad.

Klachten over geluidsoverlast gaan voornamelijk over geluidsoverlast dat wordt veroorzaakt door bezoekers die zich buiten het pand bevinden zoals aankomende en vertrekkende bezoekers, rokers op straat, gebruikers van de terrasvoorziening. Aangenomen mag worden dat een toename van 40 zitplaatsen ook een negatief effect heeft op de geluidsoverlast omdat er

sowieso al meer aankomende en vertrekkende bezoekers zijn. Mogelijk dat deze toename van overlast op een andere manier gecompenseerd kan worden, via afspraken omtrent gedrag van bezoekers, gebruik van terras o.i.d.

De afweging die gemaakt moet worden is in hoeverre deze negatieve aspecten dusdanig zwaar zijn dat besloten moet worden om deze uitbreiding die reeds 30 jaar bestaat, niet te legaliseren.

Er zijn oplossingen voorhanden om de negatieve aspecten te verkleinen. Hierbij valt te denken aan fietsparkeren, het gebruik van het terras, dakterras en het gedrag van bezoekers in de directe omgeving van het pand.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief met de voorwaarde dat er afspraken gemaakt worden over fietsparkeren, terras, dakterras en gedrag bezoekers om de negatieve effecten die het heeft op de woon- en leefomgeving te compenseren.

In de integrale ruimtelijke onderbouwing wordt op het bovenstaande nader ingegaan. De conclusie is dat de omgevingsvergunning onder het stellen van een aantal voorwaarden verleend kan worden. De voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening vooralsnog geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 maart 2014;
- Tekening bestaande feitelijke situatie, d.d. 22 april 2014;
- Tekening bestaande planologische situatie d.d. 1987 (= laatst verleende vergunning voor het pand);
- Tekening nieuwe situatie, d.d. 22 april 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding restaurant De Ark'.
- Verslag met bijlagen hoorzitting September 2014.