

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING UITBREIDING RESTAURANT 'DE ARK'

Zaaknummer: 2014-00638
Locatie: Nieuw Heiligland 5

1. Achtergrond

Aanvrager is eigenaar van de panden Nieuw Heiligland 3 en 5 en van het restaurant De Ark. Het restaurant 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. De gemeente heeft in een zienswijzengesprek met de ondernemer aangegeven dat het maken van een inpandige rookruimte een minimaal vereiste was voor het in overweging willen nemen van een dergelijke aanvraag.

De ondernemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Hij heeft aangegeven dat hij een groot belang heeft bij voortzetting van het gebruik van dit stuk van zijn restaurant omdat het niet langer mogen gebruiken van dit deel voor horeca activiteiten negatieve gevolgen heeft voor zijn inkomsten, de verkoopbaarheid van het pand. Ook heeft hij aangegeven dat het niet langer mogen gebruiken van deze verdieping gevolgen heeft voor de werkgelegenheid van zijn personeel, dat hij de verdieping nodig heeft in verband met de vluchtroute vanuit Nieuw Heiligland 3 en dat de situatie al 25 jaar bestaat en het pand al die tijd onder toezicht van de gemeente en de brandweer (Omgevingsdienst IJmond) geweest en een gebruiksvergunning is afgegeven.

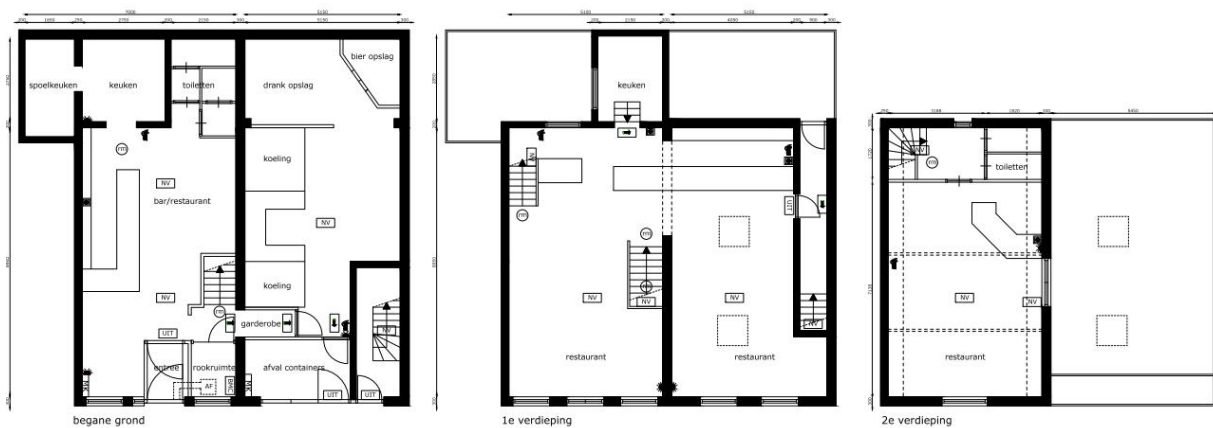
2. Aanvraag

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'. Het project is op drie punten in strijd met het bestemmingsplan:

- het gebruik van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland voor horeca activiteiten;
- het samenvoegen van twee panden door het maken van een doorbraak in de scheidingsmuur op de eerste verdieping tussen Nieuw Heiligland 3 en 5;
- het in verband met de aanleg van een rookruimte in Nieuw Heiligland 3 verplaatsen van de bestaande garderobe naar Nieuw Heiligland 5.

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.

Op de bij de aanvraag gevoegde tekening van de nieuwe situatie, worden de panden Nieuw Heiligland 3 als 5 weergegeven, met – van links naar rechts – de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping.



Op de onderstaande foto's de ligging van de panden Nieuw Heiligland 3 en 5 in de straat, de doorbraak op de eerste verdieping tussen de panden 3 en 5 en twee interieurfoto's van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5.



3. Procedure

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan alleen worden opgeheven met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

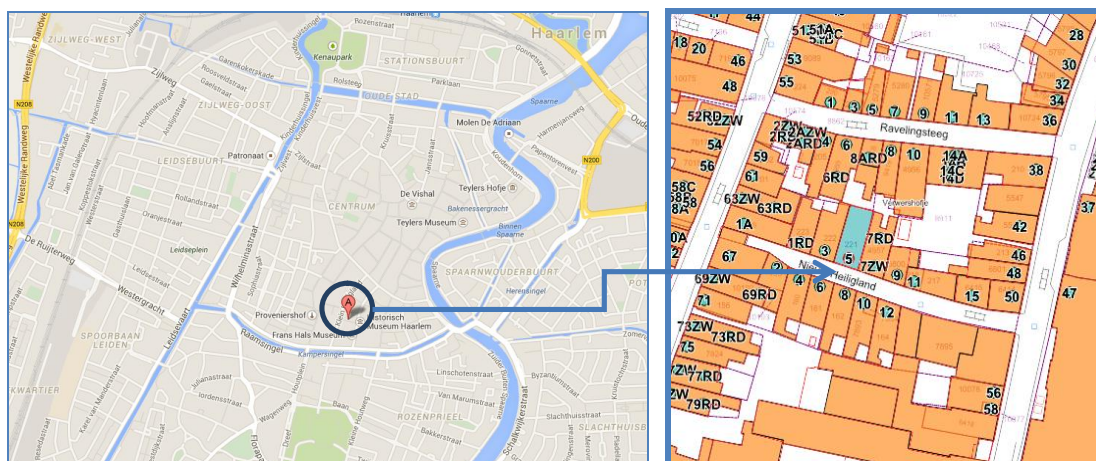
(Wabo-projectbesluit). Voorwaarde voor toepassing van dit artikel is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen 'Verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist is (2011/194736).

Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. Het ontwerpbesluit wordt eerst zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. De zienswijzen worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit.

4. Beschrijving projectgebied

Het Nieuw Heiligland ligt in de wijk Heiliglanden-De Kamp in de binnenstad van Haarlem. De noord-zuid straten in de wijk worden met elkaar verbonden door smalle straten. De wijk kent een gemengd karakter. Het Frans Hals museum ligt bijvoorbeeld letterlijk om de hoek aan het Groot Heiligland.



Het Nieuw Heiligland is een smalle straat van krap aan vier meter breed, en ligt tussen het Groot Heiligland en Klein Heiligland. De straat heeft overwegend een woonfunctie. Aan de westelijke zijde eindigt de straat in een smalle poort, die alleen toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. Aan de oostelijke zijde kan de straat met een opklappaaltje afgesloten worden. In de straat mag niet geparkeerd worden.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Heiliglanden-De Kamp', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008. Op het pand Nieuw Heiligland 3 rust de bestemming 'Gemengde doeleinden – a' (Artikel 10), met de aanduiding 'horeca 2 toegestaan' (= restaurant, cafetaria, snackbar en vergelijkbaar) en de aanduiding 'begane grond functies op overige bouwlagen toegestaan'. Op het pand Nieuw Heiligland 5, rust de bestemming 'Wonen' (artikel 6)². Het is krachtens de voorschriften van het bestemmingsplan niet toegestaan om panden samen te voegen.

NB Op het pand Nieuw Heiligland 10 rust krachtens het bestemmingsplan ook een horeca-bestemming, echter dit pand wordt al langere tijd niet meer gebruikt voor horeca.

5. Toepasselijk beleid

Rijks- en provinciaal beleid

² Op grond van het bestemmingsplan zou aanvrager in theorie nog een kap mogen maken op het pand Nieuw Heiligland 5. De aanvraag en de eventueel te verlenen omgevingsvergunning betreffen echter uitsluitend de eerste verdieping (en nadrukkelijk niet een eventueel in de toekomst te realiseren kaplaag).

Het project is niet in strijd met het Rijks- of Provinciaal beleid (o.a. Nota Ruimte en Structuurvisie Noord-Holland 2040). Het projectgebied ligt in het zogeheten 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Gemeentelijk beleid

Het projectgebied valt niet binnen het horecaconcentratiegebied of het kernwinkelgebied. Het betreft een locatie in een straat met overwegend een woonfunctie in de binnenstad.

Vestiging van nieuwe horeca is in een dergelijke straat niet gewenst. In dit geval betreft het echter een uitbreiding van een bestaande vestiging, die feitelijk al meer dan 25 jaar bestaat. Bij de vraag of aan dit verzoek kan/moet worden meegewerkt, moet gekeken worden naar de effecten die de *uitbreiding* van de horeca op de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 heeft op het woon- en leefklimaat.

6. Ruimtelijke, milieu- en omgevingsaspecten

a. Stedenbouwkundige en planologische inpassing

De invloed op het straatbeeld door uitvoering van het project is minimaal. De enige wijziging aan de straatzijde betreft het plaatsen van een bescheiden rooster in een klein raamkozijn. Het project heeft geen gevolgen voor de bezonning en daglichttoetreding van omliggende panden.

Daarnaast moet gekeken worden naar de invloed die de uitbreiding van de horeca heeft op het woon- en leefklimaat van de (directe) omgeving. Er is in verband hiermee advies gevraagd aan bureau Stedenbouw en Planologie van de afdeling Ruimtelijk Beleid. Het advies op dit punt luidt:

“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 fietsparkeerdruk.

De uitbreiding heeft 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.

Conclusie: 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.”

Hierna wordt onder de punten 'geluid' en 'verkeer' ingegaan op de bedoelde overlast en de in verband hiermee te nemen maatregelen in de vorm van vergunningsvoorwaarden.

b. Cultuurhistorie

Nieuw Heiligland 3 en 5 zijn op de bij het bestemmingsplan behorende waarderingsskaart aangewezen als zogeheten orde-2 panden. Orde-2 panden zijn gebouwen van voor 1950 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse. Bij het bestemmingsplan zijn voor deze twee panden de volgende redengevende omschrijvingen opgenomen:

“Bedrijfspannd met bovenwoning waarvan in 1955 het oorspronkelijke zadeldak werd vervangen door een plat dak en de gevel hierop werd aangepast; begane grond met bedrijfsdeuren, verdieping met raamkozijnen met tussen de ramen een (herplaatste) gevelsteen met afbeelding van een bel.” (Nieuw Heiligland 5).

“Pakhuispannd met mansardekap, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met tuitgevel die de kapvorm volgt; symmetrische gevelindeling met kozijnen met getoogde bovendorpels en roederamen, in de as van de hijsbalk pakhuisdeuren op de eerste en tweede verdieping, op de begane grond merkwaardige asymmetrische entreepartij.” (Nieuw Heiligland 3).

Uitvoering van het project leidt niet tot aantasting van de in de redengevende omschrijvingen genoemde cultuurhistorische waarden.

c. Groentoets en flora& fauna onderzoek

De in het pand nog uit te voeren werkzaamheden leiden niet tot handelingen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor flora en fauna. Een groentoets of een ecologische QuickScan zijn niet aan de orde.

d. Bodemonderzoek

Bij de uitvoering van het project vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats. De bodem is geschikt voor de functie. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

e. Archeologisch onderzoek

Bij de uitvoering van het project vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats. Een archeologisch (voor)onderzoek is niet noodzakelijk.

f. Waterhuishouding

Het project leidt niet tot een toename van verharding. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

g. Luchtkwaliteit

Projecten kunnen leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit als zij tot een relevante toename van wegverkeer leiden. Klanten van de Ark komen veelal per fiets, lopend en/of met het openbaar vervoer naar het restaurant. Het restaurant is gelegen in de binnenstad en rondom het projectgebied kan niet tot nauwelijks geparkeerd worden. Gelet op de omvang van de uitbreiding van het restaurant in relatie tot wat hiervoor is weergegeven, leidt het project niet tot een relevante toename van het wegverkeer. Het project zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

h. Geluid

Wet geluidhinder

Een restaurant is geen geluidgevoelige bestemming. Er is vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen onderzoek nodig met betrekking tot geluidsniveaus afkomstig van wegverkeer, spoorverkeer en industrie. Rondom het restaurant liggen woningen. Deze woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Zie onder 'Activiteitenbesluit'.

Activiteitenbesluit

Het restaurant valt onder het Activiteitenbesluit en dient – ook los van de hier aan de orde zijnde vergunningsaanvraag voor uitbreiding – te voldoen aan de geluidsvoorschriften die op

grond van het Activiteitenbesluit aan een restaurant gesteld worden. Het toezicht hierop is in handen van de Omgevingsdienst IJmond. In bepaalde situaties kunnen zij van de ondernemer een akoestisch rapport eisen, of overgaan tot het opleggen van maatwerkvoorschriften.

Er is geen reden om op voorhand aan te nemen dat de uitbreiding van de horeca leidt tot een situatie waarbij de onderneming niet meer kan voldoen aan de eisen die het Activiteitenbesluit stelt aan het maximaal te produceren geluidsniveau.

Uit meldingen van omwonenden blijkt overigens wel dat aanvrager soms ramen en/of deuren heeft openstaan, waardoor muziek- en stemgeluid vanuit de horecagelegenheid duidelijk op straat te horen is. Hoewel het op zichzelf niet verboden is, mag dit niet leiden tot overschrijding van het voor het restaurant maximaal toegestane geluidsniveau conform de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Gelet op de beperkte afstand tussen het restaurant en de daar tegenover en achter liggende woningen, dient de ondernemer hier rekening mee te houden.

De Omgevingsdienst houdt zogeheten 'horecarondes' waarbij bedrijven (onverwacht) gecontroleerd wordt op het aspect geluid. Bij geconstateerde overtredingen kan handhavend worden opgetreden door de Omgevingsdienst IJmond en/of kan in een maatwerkvoorschrift expliciet worden vastgelegd dat het geopend hebben van ramen en deuren onder bepaalde omstandigheden verboden is.

Gebruik plat dak Nieuw Heiligland 5

Uit meldingen en foto's van omwonenden blijkt dat met enige regelmaat bezoekers van het restaurant op het (platte) dak van Nieuw Heiligland 5 staan te roken en praten. De aanvrager heeft aangegeven dat hij dit toestaat om te voorkomen dat deze bezoekers op straat staan te praten en roken, wat naar zijn mening juist tot meer overlast voor de omwonenden zou leiden.

Het laten gebruiken van het dak van Nieuw Heiligland 5 door bezoekers van het restaurant – anders dan als vluchtweg in noodsituaties – is echter in strijd met het bestemmingsplan. Het niet mogen gebruiken van het dak van Nieuw Heiligland 5 ten behoeve van bezoekers van de horeca – anders dan als vluchtroute – zal dan ook expliciet als vergunningsvoorwaarde aan het ontwerpbesluit worden verbonden. Herhaalde geconstateerde overtredingen van het bovenstaande kunnen leiden tot intrekking van de eventueel te verlenen omgevingsvergunning voor het strijdige gebruik van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5.

Gedrag bezoekers op straat

De omwonenden ervaren overlast van groepen bezoekers die bij vertrek lawaai produceren en/of in de straat blijven rondhangen en daarnaast van bezoekers die op straat buiten staan te roken en praten.

De aanvrager heeft in zijn aanvraag, op aandringen van de gemeente, een rookruimte verwerkt. Hoewel de rookruimte bescheiden is van omvang, kan deze rookruimte een positieve bijdrage leveren aan het terugdringen van overlast. De rookruimte staat op de tekening aangegeven en het hebben van een rookruimte zal daarnaast als voorwaarde aan het ontwerpbesluit worden verbonden.

De aanvrager heeft daarnaast aangegeven dat één van zijn medewerkers er elke dag op zal toezien dat vertrekkende bezoekers dit op een rustige manier doen. Deze toezegging wordt als voorwaarde aan het ontwerpbesluit verbonden.

Voor alle horecaexploitanten geldt op grond van artikel 2:29 lid 6 APV en het horecasanctiebeleid het volgende voorschrift:

"nauwlettend wordt zorggedragen dat in de inrichting alsmede in de onmiddellijke omgeving van de inrichting de openbare orde niet wordt verstoord en het woon en leefklimaat niet wordt aangetast door bezoekers van de inrichting;"

De ondernemer (aanvrager) is er dus voor verantwoordelijk dat zijn gasten zich niet op overlast gevende wijze gedragen voor en in de directe omgeving van zijn horecagelegenheid. Laat hij dit na, dan kan hier tegen met het horecasanctiebeleid worden opgetreden. Dit kan leiden tot (tijdelijke) sluiting van de horecagelegenheid.

Ontheffing sluitingstijd

De aanvrager beschikt over een ontheffing van de sluitingstijd. Aanvrager heeft aangegeven hier weinig van gebruik te maken en dat zijn horecagelegenheid over het algemeen voor middernacht gesloten is en de bezoekers vertrokken zijn. Aanvrager is in het kader van de vergunningsaanvraag bereid om helemaal af te zien van de ontheffing van de sluitingstijd. Deze toezegging wordt in de vergunningsvoorwaarden bij het ontwerpbesluit vastgelegd, en zal ook gelden voor eventuele opvolgers.

Het terras

De aanvrager beschikt sinds 2006 over een terrasvergunning voor het hebben van een terras voor de panden Nieuw Heiligland 3 en 5 (destijds werd er nog vanuit gegaan dat het gebruik van de eerste verdieping van Nieuw Heiligland 5 legaal was). De terrasvergunning, inmiddels op grond van het terrassenbeleid 2010 omgezet in een melding, is afgegeven voor de maanden mei tot en met augustus. Het terras staat over een lengte van ongeveer 11 meter uit, met een diepte van ongeveer 60 centimeter.

De direct omwonenden geven aan dat het terras tot geluidsoverlast en op korte afstand tot directe inkijk in de woningen leidt.

Bij het bepalen en meewegen van het geluidsniveau dat een inrichting produceert, mag stemgeluid van een onverwarmd, onoverdekt terras op de openbare weg doorgaans niet worden meegewogen. In bijzondere gevallen kan dit anders zijn en bestaat aanleiding dit bij ruimtelijke procedures wel mee te wegen. In dit kader overwegen wij het volgende. Het Nieuw Heiligland is een smal, binnenstedelijk woonstraatje. De breedte van de straat – en tussen de tegenover elkaar liggende panden – is net 4 meter. Bovendien loopt de straat aan het einde, waar ook het restaurant zit, toe in een nauwe poort. Gevolg is dat de stoelen en tafels van het terras op krap aan 3-3,50 meter van de tegenoverliggende panden staan. Hierdoor ontstaat op zeer korte afstand rechtstreeks inkijk in de woningen (woonkamers) en ook is het stemgeluid vanaf het terras (tot in de woningen) hoorbaar. De straat is verder niet gelegen in, of grenzend aan, het horecaconcentratie-gebied of het kernwinkelgebied. Er is geen doorgaand autoverkeer in de straat, noch kan er geparkeerd worden; er kan uitsluitend gelaad en gelost worden door de bewoners/ondernemer. Het (stem)geluid van het terras gaat dan ook niet op in het omgevingsgeluid. Alle omstandigheden in aanmerking nemend is dit deel van de straat te beschouwen als een zogenaamd binnenterrein.

In dit bijzondere geval bestaat dan ook aanleiding om het geluid afkomstig van het terras wel mee te wegen bij de aanvraag voor uitbreiding van de horeca en ook het terrassenbeleid voor dit specifieke geval te heroverwegen.

Gezien de omstandigheden zoals hierboven beschreven, de meldingen van omwonenden van afgelopen jaren en wat tijdens een hoorzitting door hen naar voren is gebracht, komen wij tot de conclusie dat het hebben van een terras voor het restaurant tot een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden leidt.

In verband hiermee wordt aan het ontwerpbesluit de voorwaarde verbonden dat het hebben van een terras voor het restaurant vanaf 1 januari 2016 niet langer is toegestaan. Dit geeft de ondernemer een overgangstermijn van 1 terrasseizoen.

Met het verdwijnen van het terras zal een deel van de overlast, die mede veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van horeca in Nieuw Heiligland 5, kunnen worden teruggedrongen.

i. Externe veiligheid

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het invloedgebied van een risicobron, zo blijkt uit de gemeentelijke en provinciale risicokaart. Toetsing van de grens- en richtwaarden of verantwoorden van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

j. Brandveiligheid

De aanvrager is er voor verantwoordelijk dat de panden, respectievelijk het project, te allen tijde voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, waaronder de voorschriften die zien op de brandveiligheid.

Het restaurant is in zijn huidige vorm, inclusief het gebruik van Nieuw Heiligland 5, door de jaren heen meegenomen in de reguliere controles door de gemeente en brandweer op het gebied van de brandveiligheid. Het restaurant voldoet aan de eisen die gelden voor brandveiligheid.

Op tekeningen behorend bij de aanvraag staat de buitendeur naar de opslagruimte van Nieuw Heiligland 5 aangegeven als 'nooddeur'. Het is op grond van de brandveiligheid niet strikt noodzakelijk dat deze deur als 'nooduitgang' functioneert, echter nu deze als zodanig door aanvrager op de tekening is aangegeven, dient deze ook zo te worden uitgevoerd en gebruikt.

k. Verkeer

De locatie is voor bezoekers van het restaurant niet per auto te bereiken. In het Nieuw Heiligland kunnen geen auto's geparkeerd worden en deze is alleen toegankelijk voor bewoners voor laden- en lossen e.d.. De straat ligt in het centrum en valt onder het parkeervergunningstelsel. Bezoekers van het restaurant die met de auto komen, zijn aangewezen op de betaalde parkeerplaatsen in de openbare ruimte en de in de buurt aanwezige parkeergarages.

Een groot deel van de bezoekers komt met het openbaar vervoer, per fiets of lopend. Het project kan dus leiden tot enige toename van de overlast van verkeerd geparkeerde fietsen in en direct rondom het Nieuw Heiligland. Verkeerd geparkeerde fietsen zijn in de binnenstad een algemeen bekend probleem, waartegen het lastig optreden is. In de afgelopen paar jaar is gezocht naar een alternatieve stallingslocatie voor fietsen van bezoekers van restaurant De Ark. Deze is uiteindelijk niet gevonden. Ook is gekeken naar de mogelijkheid om een stallingsverbod voor de straat in te stellen waardoor er geen fietsen meer in de straat mogen worden geparkeerd. Dit zou echter ook betekenen dat de bewoners zelf er geen fietsen meer kunnen neerzetten, wat als onwenselijk werd ervaren. Het verbod is er niet gekomen.

De ondernemer heeft in verband met de vergunningsaanvraag aangegeven dat hij bereid is om (opnieuw) een bord te plaatsen waarop staat aangegeven dat het niet de bedoeling is om fietsen in de straat te stallen. Deze toezegging wordt als voorwaarde aan het ontwerpbesluit verbonden.

Hoewel de gevraagde uitbreiding kan leiden tot een enige toename van de overlast van verkeerd geparkeerde fietsen, is deze toename niet zodanig dat op grond daarvan op voorhand al moet worden aangenomen dat ter plaatse een onacceptabel woon- en leefklimaat ontstaat.

I. Kabels en leidingen

Aangezien de werkzaamheden niet in de bodem plaatsvinden, is een KLIC melding niet aan de orde.

7. Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager. Met de aanvrager is, zoals gebruikelijk bij toepassing van een Wabo-projectbesluit, een planschadeovereenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een (groot) deel van de bewoners van het Nieuw Heiligland heeft op voorhand aangegeven dat zij tegenstander zijn van het alsnog legaliseren van de uitbreiding van de horeca. De verhoudingen tussen de aanvrager (ondernemer) en de hierboven bedoelde omwonenden zijn al een flink aantal jaren ernstig verstoord. Daarnaast voelen de omwonenden zich niet serieus genomen door de gemeente. Er heeft in dit verband in 2012 en 2013 – naast een mediationtraject tussen de omwonenden en de gemeente – een mediationtraject tussen de omwonenden en de ondernemer plaatsgevonden, maar dit heeft niet geleid tot een bevredigend resultaat.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning heeft een aantal maanden geleden een hoorzitting plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Het verslag en de daarbij behorende twee bijlagen worden toegevoegd aan het besluit. Naar aanleiding van de aanvraag, en de hoorzitting, worden aan het ontwerpbesluit een aantal extra voorwaarden verbonden, om de belangen van de omwonenden beter te waarborgen.

Het staat de bewoners en aanvrager vrij om gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen in te dienen. De zienswijzen moeten worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

8. Conclusie

De uitbreiding van de horeca op de 1^{ste} verdieping van Nieuw Heiligland 5 kan leiden tot een toename van geluidsoverlast en verkeerd geparkeerde fietsen voor de omwonenden.

Door het opnemen van een aantal extra vergunningsvoorwaarden en het niet langer toestaan van een terras kan een deel van de overlast worden teruggedrongen. Indien vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden houdt, kan dit er uiteindelijk toe leiden dat de vergunning voor ontheffing van het bestemmingsplan wordt ingetrokken.

Daarnaast kan tegen bepaalde vormen van geluidsoverlast, waar nodig, handhavend worden opgetreden op grond van het Horecasanctiebeleid en het Activiteitenbesluit. Het is daarbij belangrijk dat deze locatie met enige regelmaat wordt meegenomen in controles door de diverse handhavers (politie, gemeente, Omgevingsdienst IJmond).

Uitgaande van het bovenstaande, kan niet op voorhand gesteld worden dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon en leefklimaat. Ook vanuit andere aspecten bezien, leidt het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet tot strijd met een goede ruimtelijke ordening.