

VERSLAG HOORZITTING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING NIEUW HEILIGLAND 5
11 september 2014, 16:00 uur tot 17:00 uur, Enschedekamer (Stadhuis)

Gemeente Haarlem: dhr. E. Liefthing (voorzitter/bureauhoofd afd. Omgevingsvergunning), mevr. A. Kamphuis (secretaris/jurist afd. Omgevingsvergunning), mevr. L. Vos (Teammanager Openbare Orde en Veiligheid afd. Veiligheid & Handhaving)

*Belanghebbenden: dhr. [REDACTED] mevr. [REDACTED] mevr. [REDACTED] dhr. [REDACTED] dhr. [REDACTED]
dhr. [REDACTED] dhr. [REDACTED] dhr. [REDACTED]*

De voorzitter opent de hoorzitting en geeft na een voorstelronde een korte toelichting op het verloop van de hoorzitting.

De heer [REDACTED] geeft aan dat zijn horecaonderneming staat of valt bij het behouden van Nieuw Heiligland 5. Zonder dit pand is het niet mogelijk om het restaurant te runnen. Bovendien loopt de nooduitgang van(uit) nummer 3 via nummer 5. De horecaonderneming zit er al veertig jaar.

De heer [REDACTED] leest, mede namens de heer [REDACTED] mevrouw en de heer [REDACTED] de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] en hun partners, een pleitnotitie voor. De pleitnotitie is overhandigd aan de voorzitter en secretaris.

De inhoud van de pleitnotitie wordt hier integraal als herhaald en ingelast beschouwd en als bijlage (A) aan dit verslag toegevoegd.

Samengevat houdt de pleitnotitie het volgende in:

- De betreffende omwonenden hebben de afgelopen jaren veelvuldig overleg gezocht met de gemeente en de heer [REDACTED]. Zij hebben het gevoel dat zij van hen nauwelijks een gewillig oor hebben gekregen.
- De gesprekken met de gemeente en de heer [REDACTED] en het mediationtraject hebben weinig opgeleverd. De heer [REDACTED] is tijdens de mediation gestopt en weggebleven.
- De Ark is sluipenderwijs te groot geworden. In het kleine straatje is geen ruimte voor grootschalige horeca. De Ark heeft 170 couverts en is een van de grootste restaurants van Haarlem.
- Op het gehele pand nr. 5 rust geen horecabestemming, maar een woonbestemming. De gemeente moet hiervan op de hoogte zijn geweest. De illegale situatie bestaat al decennia.
- De gemeente lijkt het probleem te verleggen naar een burenruzie. De gemeente mag en kan zijn verantwoordelijkheid echter niet afschuiven naar de omwonenden. Het gaat hen niet om de heer [REDACTED] persoonlijk, maar om het pand en de (met het gebruik strijdige) bestemming daarvan.
- De gemeente is een handhavingstraject ingegaan, maar is nu plotseling voornemens om dit strijdig gebruik te legaliseren onder voorwaarden.
- De gemeente heeft de plicht om handhavend op te treden en moet zijn verantwoordelijkheid niet afschuiven op de bewoners. De handhavingplicht betreft zowel de eerste verdieping als de begane grond. Er is geen sprake van concreet zicht op legalisatie of een situatie waarin

handhaving onevenredig is. Het aanvragen van een vergunning, of het voornemen om vrijstelling te verlenen, wordt door de Raad van State niet aangemerkt als een concreet zicht op legalisatie. Het verzoek is dan ook om de handhavingsprocedure te vervolgen, of de pleitnotitie aan te merken als een nieuw verzoek tot handhaving.

- Overlast van een horecagelegenheid moet besproken, opgelost en gehandhaafd worden. Dat heeft echter niets met (eventuele) ontheffing van het bestemmingsplan te maken. De eigenaar van de horeca had los daarvan allang maatregelen moeten nemen ter voorkoming van overlast.
- De gemeente moet de gevraagde bestemmingswijziging niet toestaan, gelet op het belang van de buurt. Het verlenen van ontheffing heeft een negatieve invloed op de omgeving. Bovendien zijn te treffen maatregelen door de Ark op geen enkele wijze te controleren/handhaven, zodat legalisering niet leidt tot het gewenste doel, nl. afname van de overlast.

Mevrouw [REDACTED] vindt het merkwaardig dat zij buiten de gesprekken van de andere omwonenden wordt gehouden. Zij heeft in de periode vanaf 25 augustus bijgehouden hoe laat de laatste gasten betrokken zijn uit het restaurant. De gasten waren nooit later dan 23:30 uur vertrokken. Het overzicht wordt overhandigd aan de voorzitter en de secretaris. Het overzicht wordt als bijlage (B) aan dit verslag toegevoegd.

De mediation is volgens haar niet afgebroken, maar afgerond.

De heer [REDACTED] geeft aan dat in de laatste gesprekken eigenlijk vooral met elkaar, de omwonenden onderling, is gesproken. Er lag geen feitelijk besluit. De mediation heeft niet tot een bevredigend resultaat geleid.

De heer [REDACTED] geeft aan dat er al een aantal jaar discussies zijn. Hij is het oneens met de conclusie van de gemeente dat hem destijds vergunning geweigerd is (voor de uitbreiding met Nieuw Heiligland 5). De zaak, inclusief pand nr. 5, is altijd onder toezicht geweest van de gemeente en de brandweer.

De Ark is inderdaad groot geworden. De barfunctie, die de zaak ooit had en waarbij de zaak tot 4 uur 's nachts open was, is er niet meer. Hij geeft aan dat bij het nemen van het besluit ook aan zijn 14 man personeel gedacht moet worden. Als hij alleen Nieuw Heiligland nr.3 mag gebruiken, dan is hij voornemens dit pand wederom als bar-functie te gebruiken, waarbij de zaak dan tot 4 uur open is. Nu sluit hij de zaak tussen 23:00 uur en 0:00 uur.

Er heeft een mediation traject plaatsgevonden. De heer [REDACTED] geeft aan dat hij het vooral als 1-richtingsverkeer heeft ervaren. Er kwamen alleen maar eisen uit de buurt. Ook ontving hij een e-mail met een lijst projectontwikkelaars, om aan hen zijn pand als woning te verkopen.

In verband met de overlast van rokende bezoekers op straat, is hij bereid een rookruimte aan te leggen. Daarnaast is hij bereid om zijn ontheffing van de sluitingstijden op te geven.

De woning die in Nieuw Heiligland 5a zat, is er niet meer. Hij had deze ruimte destijds nodig in verband met het maken van een nooduitgang ten behoeve van de horeca in nr. 3.

De heer [REDACTED] geeft aan dat er al heel lang overleg is, ook met de gemeente. Er is ook een gesprek geweest met de burgemeester. In de brief die daarop volgde, zijn de omwonenden ten onrechte als 'klagers' weggezet. De omwonenden hebben actief meegedaan aan de mediation.

Het gaat van kleinere ergernissen naar grotere ergernissen. Naar hun mening worden zij door de gemeente in een situatie gemanoeuvreerd, waarbij wat er speelt tot een conflict is gemaakt tussen hen en de heer [REDACTED]. Maar primair is er een conflict tussen de heer Huissen en de gemeente zelf. De Ark op zich hoort bij in de steeg thuis, maar er is inmiddels te veel gebeurd.

De heer [REDACTED] geeft aan dat de heer [REDACTED] de heer [REDACTED] heeft bedreigd en dat dit voor hem de reden was om in actie te komen.

Naar aanleiding van een vraag van de secretaris, wordt er over overlast gesproken.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat overlast een relatief begrip is. Mensen gaan op verschillende tijden naar bed en staan op verschillende tijden op. Het is de binnenstad. Dat er lawaai ontstaat als er groepen vertrekken, kan gebeuren.

De heer [REDACTED] geeft aan dat een stukje overlast op zich begrijpelijk is, maar dat het hem sneller raakt dan mevrouw [REDACTED]. De relatie met de heer [REDACTED] was aanvankelijk goed, maar op een zeker moment is dat veranderd. De mediation heeft uiteindelijk weinig opgeleverd. Het 'past' niet meer in de straat. Het personeel en de klanten van De Ark benaderen hem nu ook op een minder plezierige manier. Wanneer een omwonende overlast ervaart, bestaat er als goede buur een inspanningsverplichting om er iets mee te doen. Hij vindt het jammer dat er niet meer begrip is voor de overlast die hij ervaart.

Linda Vos geeft aan dat zij het ook jammer vindt. Gevoelsmatig zitten beide partijen dicht bij elkaar. Daarom is het juist zo jammer dat de mediation niet gelukt is.

Er wordt vervolgens gesproken over het handhavingstraject, mede in relatie tot het mediation-traject.

De heer [REDACTED] geeft aan dat mevrouw Vos tijdens de mediation heeft aangegeven dat de uitslag van de rechtszaak over de uitbreiding van het terras de gemeente meer handvatten geeft om handhavend op te treden tegen het illegale gebruik van het pand nr 5 (rechtbank 16 augustus 2012).

Er is de heer [REDACTED] in het kader van de handhaving een jaar lang de tijd geboden. De heer [REDACTED] geeft aan dat de afspraak was dat de heer [REDACTED] in dat jaar contact met de buurt zou zoeken. Dat is niet gebeurd en dat is jammer. Linda Vos geeft aan dat zij dit standpunt deelt.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat in de mediation een lijstje is opgesteld met overlastpunten, waar nooit wat mee gedaan is, maar wat niet zozeer aan de heer [REDACTED] ligt. De heer [REDACTED] geeft aan dat hij er op den duur niet meer voor open stond; hij moet zijn brood verdienen.

De voorzitter sluit vervolgens de hoorzitting.

Vervolg van de procedure:

- Het concept-verslag wordt binnen drie weken na de hoorzitting verzonden aan alle aanwezigen.
- De aanwezigen kunnen gedurende twee weken hun op-/aanmerkingen doorgeven aan de secretaris.
- Vervolgens zal het college een ontwerpbesluit vaststellen. In verband hiermee wordt het verslag en de bijbehorende bijlagen aan het vergunningsdossier toegevoegd en meegenomen in de besluitvorming.
- Het ontwerpbesluit wordt, zoals tegenwoordig gebruikelijk, digitaal gepubliceerd via de website 'Officiële Bekendmakingen' <https://www.haarlem.nl/mededelingen/> . De secretaris brengt de aanwezigen hiervan per e-mail op de hoogte.
- Iedereen mag vervolgens gedurende 6 weken zienswijzen indienen. De zienswijzen wordt door het college betrokken bij het nemen van een definitief besluit.
- Diegenen die zienswijzen hebben ingediend kunnen na het bekendmaken van het definitieve besluit gedurende 6 weken beroep aantekenen bij de rechtbank Noord-Holland.

Afgesproken is dat de secretaris bij het verzenden van het concept-verslag laat weten wat de nieuwe (geschatte) datum van het ontwerpbesluit, respectievelijk het besluit zal zijn (zie pagina 5).

Bijlagen behorend bij het verslag

- A. Pleitnotitie (2014/344998)
- B. Overzicht vertrek gasten

Aan : Gemeente Haarlem
Afdeling VVH/Omgevingsvergunning
Postbus 511, 2003 PB Haarlem
023 511 5072

inboeken

Onderwerp: Pleitnotitie t.b.v. hoorzitting 11 september 2014
Haarlem: 11 september 2014

Waarom zijn wij hier?

Wij zijn uitgenodigd door de gemeente om ons standpunt te verduidelijken over het mogelijk afgeven van een ontheffing strijdig gebruik aan de eigenaar van de horecaonderneming De Ark in het Nieuw Heiligland.

De afgelopen jaren hebben wij veelvuldig het gesprek gezocht met de gemeente en de heer [REDACTED] over het functioneren van De Ark. Wij zijn de gedachtewisseling nooit uit de weg gegaan. Uit de brief van de gemeente begrijpen wij dat de gemeente het conflict in Nieuw Heiligland ziet als een conflict tussen burens. Dit is nooit het geval geweest, het is gaandeweg een conflict geworden, omdat wij als bewoners van de steeg nauwelijks een gewillig oor van de heer [REDACTED] of de gemeente hebben gekregen.

Vast staat dat op het gehele pand (de begane grond en de 1e verdieping) van nr. 5 geen horecabestemming maar een woonbestemming rust. Dat betekent dat de Ark al decennia lang een omvang heeft die op grond van de opeenvolgende bestemmingsplannen niet is toegestaan. De gemeente stelt dat zij niet op de hoogte was van het (voortduren van) deze illegale situatie. Dit is op zijn minst vreemd te noemen, nu het restaurant grote bekendheid geniet in Haarlem en de gemeente kennelijk nimmer heeft gecontroleerd of het pand voldoet aan de normen. Bovendien is in 2008 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin bewust aan nr. 5 geen horecabestemming is toegekend maar de woonbestemming is behouden. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de gemeente in het onderzoek dat heeft geleid tot vaststelling van dit bestemmingsplan niet heeft geconstateerd dat op nr. 5 ten onrechte horeca werd geëxploiteerd. Dit is in strijd met de belangen van de bewoners, de veiligheid en hun leefbaarheid.

Hoe het ook van zij, feit is dat de illegale situatie decennia lang heeft voortgeduurd. Pas eind december 2012 is de gemeente een handhavingstraject ingegaan wat uiteindelijk heeft geleid tot het handhavingsbesluit van 28 mei 2013. In dit besluit staat, voor zover van belang dat [REDACTED] ten onrechte stelt dat de horecabestemming op nr. 5 is vergund nu de vergunning reeds in 1988 is geweigerd en dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2008 aan nr. 5 de bestemming "Wonen" is toegekend. Voorts is in het besluit vastgelegd dat de belangen van omwonenden prefereren boven het afzien van handhaving en is geconstateerd dat de overtreding een niet geringe invloed heeft gehad op de omgeving. In het besluit is daarom aan [REDACTED] een last opgelegd om voor 1 juni 2014 de situatie te beëindigen op laste van dwangsommen oplopende tot 70.000 euro.

De gemeente is nu plotseling voornemens om dit strijdig gebruik te gaan legaliseren, onder voorwaarden. De gemeente stelt zich (kennelijk) op het standpunt dat een aanvraag tot legalisering van het illegale gebruik een argument is om het handhavingstraject te schorsen. Dit is niet juist, wij komen hier nog op terug.

De eigenaar van het pand dient volgens de gemeente maatregelen te nemen in geval het gebruik inderdaad wordt gewijzigd om die overlast voor de omwonenden te beperken. (Wij spreken over maatregelen die hij al lang had moeten nemen)

De bewoners van de steeg en De Ark

De Ark is een horecaonderneming die voor het Nieuw Heiligland sluipenderwijs te groot is geworden. Na een langdurig proces zijn wij als bewoners in het verweer gekomen. Vele gesprekken van bewoners met de Heer [REDACTED] met medewerkers van de gemeente en een lang mediationtraject hebben bitter weinig opgeleverd. De heer [REDACTED] is zelfs, zonder opgaaf van reden, tijdens de mediation gestopt en weggebleven. Alle pogingen van bewoners om tot een oplossing te komen hebben tot niets geleid.

Algemene opmerkingen

- De gemeente lijkt het probleem te verleggen naar een burenruzie. Wij wensen niet te worden betiteld als klagers, want dat zijn wij namelijk niet.
- Wij mogen niet gebruikt worden voor zaken die de onze niet zijn. De gemeente mag en kan de verantwoordelijkheid niet afschuiven naar de omwonenden. Dit gaat ergens anders over.
- Wij willen benadrukken dat het hier niet gaat om de heer [REDACTED] persoonlijk. Dat is absoluut niet het geval!. Het gaat om het pand en de bestemming. Die komen niet overeen.
- Iedereen moet zich aan de regels houden. Ook de gemeente en ook de horeca.
- Bij overtreding heeft de gemeente handhavingplicht. Altijd.
- Overlast van een horecagelegenheid moet besproken, opgelost en gehandhaafd worden. Dat heeft niets met ontheffing strijdig gebruik te maken. En dat moet ook zo blijven.
- In de Heiliglanden is geen ruimte voor grootschalige horeca. Restaurant De Ark is met zijn 170 couverts een van de grootste restaurants van Haarlem in een van de kleinste straatjes.
- In de Ravelingsteeg zijn 12 omwonenden (achterburen van eetcafé De Ark) die hebben aangegeven middels een ondertekende petitie dat ook zij tegen de mogelijke ontheffing strijdig gebruik van pand nr. 5 zijn.
Wij zijn dus niet de enigen.
- Samenvattend: Gemeente Haarlem, neem uw verantwoordelijkheid en schuif die niet af op de bewoners en sta deze bestemmingswijziging niet toe, in het belang van onze buurt.

Conclusie

Wij concluderen het volgende: Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Een bijzonder geval is wanneer er een concreet zicht op legalisatie is of handhaving onevenredig is.

Wij concluderen dat van dergelijke bijzondere gevallen geen sprake is. Dit heeft de gemeente allereerst zelf geconcludeerd in het besluit van 28 mei 2013. Bovendien wordt het aanvragen van een vergunning om een illegale situatie te legaliseren in de rechtspraak van de Raad van State niet aangemerkt als een concreet zicht op legalisatie. Sterker, uit de uitspraak van 10 november 2004, (kenmerk: 200401380/1) volgt dat het enkele voornemen om vrijstelling te verlenen onvoldoende is om concreet zicht op legalisatie aan te nemen.

Nu zelfs van een voornemen op dit moment, en zeker ten tijde van het besluit van 28 mei 2013, geen sprake is, is de gemeente verplicht om handhavend op te treden.

Wij verzoeken u dan ook de procedure ingezet met het besluit van 28 mei 2013 te vervolgen, dan wel deze pleitnotitie aan te merken als een nieuw verzoek om handhaving.

In dit verband is van belang dat het verlenen van de ontheffing voor de bovenverdieping niet kan leiden tot het beëindigen van de illegale situatie, nu ook de begane grond ten onrechte als (ondersteunende) horeca wordt geëxploiteerd. Ook voor wat betreft de benedenverdieping verzoeken wij u bij deze om handhavend op te treden.

Hiernaast verzoeken wij u geen ontwerpbesluit te nemen waarin wordt aangegeven dat ontheffing wordt verleend voor het strijdige gebruik: niet alleen heeft legalisering een ernstige negatieve invloed op de omgeving (tot die conclusie is de gemeente bovendien zelf gekomen in het besluit van 28 mei 2013) hiernaast zijn de te treffen maatregelen door De Ark op geen enkele wijze te controleren c.q. te handhaven, zodat legalisering niet leidt tot het gewenste doel, namelijk de afname van de overlast.

Met de meeste hoogachting:

[Redacted signature block]

Bewoners van Nieuw Heiligland.

augustus 2014

augustus 2014

september 2014

ma	di	wo	do	vr	za	zo
4	5	6	7	1	2	3
11	12	13	14	8	9	10
18	19	20	21	15	16	17
25	26	27	28	22	23	24
				29	30	31

maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
28 jul	29	30	31	1 aug	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31
25 - 31 aug 22:00 22:30 laatste gasten weg	22:00 22:30 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg	23:00 23:30 laatste gasten weg	23:00 23:30 laatste gasten weg	23:00 23:30 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg

september 2014

september 2014

ma	di	wo	do	vr	za	zo
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

oktober 2014

ma	di	wo	do	vr	za	zo
6	7	1	2	3	4	5
13	14	8	9	10	11	12
20	21	15	16	17	18	19
27	28	22	23	24	25	26
		29	30	31		

maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
1 sep	2	3	4	5	6	7
21:30 22:00 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg	23:00 23:30 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg	23:00 23:30 ?	23:00 23:30 laatste gasten weg	22:00 22:30 laatste gasten weg
8	9	10	11	12	13	14
22:00 22:30 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg	22:30 23:00 laatste gasten weg				
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	1 okt	2	3	4	5

1 - 7 sep

8 - 14 sep

15 - 21 sep

22 - 28 sep

29 sep - 5 okt

11/9/14