

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum	
Ons kenmerk	2015-02414
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 21 april 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het exploiteren van een Subway broodjeszaak op het perceel Grote Houtstraat 161 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-02414.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten 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 activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- 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 activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;

- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 21 april 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

K. Mohamad
Tarantellastraat 53
1326 LX Almere
kardo_s@hotmail.com

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het exploiteren van een Subway broodjeszaak.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en 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.

Activiteiten

Aanvrager heeft in plaats van de activiteit “bouwen” de activiteit “reclame” aangevraagd. Middels een mail, d.d. 1 mei 2015, heeft aanvrager verzocht de activiteit “bouwen” toe te voegen. De activiteit “reclame” is daarmee vervallen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-02414;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-02414;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor een broodjeszaak zoals omschreven in de aanvraag.
- Voor de broodjeszaak gelden de winkelsluitingstijden.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend 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. Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

Het plan is gelegen op gronden met de bestemming "Centrumvoorziening"(C). Deze bestemming vind zijn weerslag in artikel 12 van de bij het bestemmingsplan behorende regels. Horeca is alleen toegestaan indien, en zoals aangeduid op de plankaart. Voor onderhavige locatie is geen extra aanduiding t.b.v. horeca aangegeven en daardoor is het voorgenomen gebruik als Subway broodjeszaak, welke valt onder de definitie van "horeca 3" op deze locatie niet toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit 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 activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de reclamerichtlijnen.

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de reclamerichtlijnen gelet op aantal reclames, positionering in het gevelvlak en maatvoering van de reclames.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

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

Geldend 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.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

Het plan is gelegen op gronden met de bestemming "Centrumvoorziening"(C).

Deze bestemming vind zijn weerslag in artikel 12 van de bij het bestemmingsplan behorende regels. Horeca is alleen toegestaan indien, en zoals aangeduid op de plankaart. Voor onderhavige locatie is geen extra aanduiding t.b.v. horeca aangegeven en daardoor is het voorgenomen gebruik als broodjeszaak, welke valt onder de definitie "horeca 3" van het bestemmingsplan, op deze locatie niet toegestaan.

Het plan is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit 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 activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om horeca 3 toe te staan op de begane grondlaag en/of de eerste verdieping. De gevraagde Subway broodjeszaak, past in binnen de definitie van "horeca 3" zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub 53 van de regels behorende bij het vigerend bestemmingsplan.

De aanvraag komt daarom op grond van artikel 12 lid 4 sub 1 in aanmerking om verleend te worden met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo (binnenplans)

De aanvraag is hiertoe voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk beleid. Het advies is positief en luidt als volgt:

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een broodjeszaak niet mogelijk. In het bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp is dag-horeca (broodjeszaken, lunchrooms e.d.) immers alleen mogelijk gemaakt ter plaatse van panden waar op de verbeelding van het bestemmingsplan een horeca aanduiding is opgenomen.

In het bestemmingsplan is dag-horeca via een binnenplanse ontheffing mogelijk. Hierbij zal dan moeten worden getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
- effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

De aanvraag betreft aan winkels gelieerde horeca, een broodjeszaak is goed te combineren met winkelen. Deze activiteiten kunnen elkaar aanvullen in een stadscentrum. De invloed op de omgeving is in vergelijkbaar met de invloed die de reeds toegestane functies hebben. De openingstijden komen overeen met de winkeltijden en beide functies hebben een vergelijkbare publiek aantrekkende werking.

Er worden geen nadelige effecten verwacht op het voorzieningenniveau. Met de groei van het toeristisch-recreatieve bezoek aan de binnenstad van Haarlem is ook de horecasector gegroeid. Er is minder behoefte aan winkeloppervlakte, o.a. door meer internetaankopen. Omzetting naar een andere functie die ondersteunend is aan het winkelgebied is niet bezwaarlijk.

Deze functiewijziging heeft geen nadelige invloed op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Voor een eventueel terras moet een aparte melding c.q. aanvraag gedaan worden.

Gezien de aard van de horeca aanvraag (dag-horeca/broodjeszaak) en de ligging in het kernwinkelgebied (met veel functiemenging) wordt er positief geadviseerd op deze aanvraag.

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 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. 21 april 2015;
- Tekening plattegronden nieuw, d.d. 22-04-2015;
- Bestaande situatie;
- Gevelaanzicht (reclame);
- Verhaalscontract Planschade.