

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum	
Ons kenmerk	2015-06165
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 november 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een horecapaviljoen DeDAKKAS op het perceel De Witstraat 1 te Haarlem voor een periode van 10 jaar. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-06165.

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 voor een periode van 10 jaar 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, lid 1, onder a, c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor om af te wijken van artikel 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Heiliglanden - de Kamp”;

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

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 de gemeente 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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 4 november 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een horecapaviljoen DeDAKKAS.

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, lid 1, onder a, c, 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.

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, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, 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 bouwlawaaï, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- 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 sorteerbeidrijf 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-06165;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-06165;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Bevoorrading is alleen toegestaan vanaf de De Witstraat;

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, lid 1, 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:

“De gronden ter plaatse van het bouwplan hebben de bestemming

"parkeergarage'(P) , artikel 13.

artikel 13, lid 1: De op de plankaart voor "Parkeergarage" aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening voor gemotoriseerd verkeer.

De aanvraag betreft het gebruik van het dakterras van de parkeergarage als Horecapaviljoen.

Hiermee is de aanvraag functioneel in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

artikel 13, lid 3, bebouwingsvoorschriften:

onder a is aangegeven dat de gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd;

Het paviljoen wordt niet buiten de bebouwingsvlak gebouwd.

onder b is aangegeven dat bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart.

De aangegeven bebouwingshoogte op de plankaart geven de bouwhoogte weer van de huidige parkeergarage.

Het paviljoen wordt bovenop de parkeergarage gebouwd en overschrijdt hiermee de op de plankaart aangegeven bebouwingshoogten.

Het bestemmingsplan kent geen binnenlandse ontheffingen voor het bouwen van het gevraagde horeca paviljoen.

Gelet op de tijdelijke strijdigheid (maximaal 10 jaar) kan de ontheffing worden verleend middels artikel 4 lid 11 van bijlage II van de Bor.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 13 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Heiliglanden - de Kamp”. 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. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

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

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft het ontwerp getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap en gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de geldende voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. (zie voorwaarden)

Bouwverordening

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening. Het bouwplan kan niet aan deze vereisten voldoen.

De openbare parkeergarages in het centrum zijn opgericht met als doel het economisch functioneren van de binnenstad te ondersteunen. De historische binnenstad maakt het voor bedrijven namelijk vrijwel onmogelijk parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Vergunning plichtige bouwwerken moeten op grond van het parkeerartikel door het college geweigerd worden wanneer ze niet (kunnen) voldoen aan hetgeen art 2.5.30 lid 1 voorschrijft. Dit zou de ontwikkeling van de binnenstad geheel op slot zetten, wat onwenselijk is.

Om aan dit dilemma tegemoet te komen heeft de gemeente openbare parkeergarages opgericht. Omdat bedrijven in en bezoekers van buiten de parkeerzone binnenstad geen recht op parkeervergunning hebben en de straattarieven hoog zijn, wordt bewerkstelligd dat gebruik gemaakt wordt van de

openbare parkeergarages. Dit voorkomt een verdere toename van de parkeeroverlast op straat.

Wanneer de openbare parkeergarages rond de binnenstad geen ruimte meer hebben om aan de behoefte aan parkeerplaatsen te kunnen voldoen moeten toekomstige aanvragen omgevingsvergunning worden geweigerd. De huidige leegstand van parkeergelegenheid waaraan door initiatiefnemers wordt gerefereerd is geen overcapaciteit, maar strategisch ontwikkelingscapaciteit. Het inboeten aan deze strategische reserve heeft tot gevolg dat de gemeente eerder dan gepland zal moeten zorgen voor uitbreiding van openbare parkeercapaciteit om te voorkomen dat de door ontwikkeling van de binnenstad op slot komt te zitten.

Het college heeft op 19 januari 2016 besloten (2015/509854) om medewerking te verlenen aan dit burgerinitiatief wat in lijn is met de gewenste nieuwe bestuursstijl. Het college is bereid 33 parkeerplaatsen te verhuren. In het collegebesluit staat beargumenteerd waarom het college een groter belang geeft aan dit burgerinitiatief boven het verloren gaan van parkeergelegenheid.

De parkeeropgave van het bouwplan wordt bepaald door de omvang van het bedrijfsoppervlak en het verlies aan parkeerplaatsen op het parkeerdak. De behoefte aan parkeerplaatsen als gevolg van het bouwplan bedraagt $(240/100\text{m}^2 \times 8\text{pp})=19$ parkeerplaatsen. Op het parkeerdek gaan nog eens 33 parkeerplaatsen verloren. Het totaal van de parkeeropgave komt daarmee op $(19+33)=52$ parkeerplaatsen.

Dit verlies kan worden opgevangen in de andere parkeergarages rond het centrum.

Laden en lossen:

Vanwege de gelimiteerde doorrijhoogte in de parkeergarage zal de bezorging van goederen via de liften moeten plaatsvinden. De De Witstraat is een doodlopende straat zonder keermogelijkheden. De straten langs de zuid- en oostzijde van het gebouw (De Haasstraat en de Van Essenstraat) zijn niet toegankelijk voor autoverkeer. De Gedempte Oudegracht (noordzijde van het gebouw) heeft geen parkeergelegenheid of ruimte om laad- en loshavens te maken. Laden en lossen vanaf deze zijde is alleen mogelijk door de fietspaden, rijweg of busbaan te blokkeren hetgeen niet is toegestaan. De Gedempte Oudegracht is een zeer druk bereden hoofdroute van het openbaar vervoer en het Haarlemse fietsnetwerk. Bevoorrading is daarom alleen mogelijk vanaf de De Witstraat. Bevoorradingsverkeer dient rekening te houden met de genoemde beperkingen.

Fietsparkeren:

Het bedrijfsplan signaleert een toename van geparkeerde fietsen rond het bouwplan als gevolg van het initiatief. Uit de ruimtelijke onderbouwing (par. 4.7) blijkt dat hier in de regel op een geordende wijze kan worden voorzien.

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

Overwegingen ten overvloede

Op het thema veiligheid is neutraal geadviseerd, daar gevreesd wordt voor overlast, problemen met fietsparkeren en/of het naleven van de sluitingstijden door de aanvrager. Voor zover dit APV aspecten zijn, dan wel privaatrechtelijke aspecten, wegen deze niet mee voor het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Wel zijn hierover indien mogelijk nadere afspraken gemaakt met de aanvrager.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Heiliglanden - de Kamp” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 13 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Medewerking is echter op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan ‘Heiliglanden-De Kamp’ omdat binnen de geldende bestemming Parkeergarage geen horeca is toegestaan.

Daarnaast is de bouwhoogte gemaximeerd tot 15 meter (m.u.v. de liftkokerbebouwing die 21 meter hoog mag zijn) en de beoogde bebouwing (de kas en de zeecontainers) zullen boven die hoogte uitkomen.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijk relevante thema's behandeld. Daarnaast zijn er aanvullende afspraken gemaakt om een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen (o.a. qua geluid en bezoekersstromen). Daarmee zijn alle ruimtelijk relevante thema's afdoende onderzocht en voor zover nodig geborgd. Dit blijkt ook uit het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid d.d. 29-02-2016, welke als onderdeel van deze beschikking is opgenomen.

Gezien de vele positieve aspecten van het initiatief De Dakkas en het ontbreken van ruimtelijke belemmeringen, is het eindoordeel positief.

De activiteit is eveneens voorgelegd aan de afdeling Veiligheid en Handhaving. Het advies luidt als volgt:

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing van de Dakkas is een aantal nieuwe maatregelen opgenomen ter voorkoming van overlast en hinder. Deze maatregelen, mits zij conform het stuk worden uitgevoerd, geven aanleiding tot het geven van positief advies met kanttekening over mogelijke of eventuele overlast voor de omgeving.

Het college gaat uit van een goede bedrijfsvoering conform bedrijfsplan en ruimtelijke onderbouwing, waarin aangegeven is dat uitvoering zal worden gegeven aan een adequate bedrijfsvoering. Dit gegeven en de positieve adviezen van de hulpdiensten zijn wij van mening de ontheffing te kunnen verlenen.

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.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 4 november 2015;
- Zonnestudie, ingediend d.d. 4 november 2015;
- Plattegrond bestaan d.d. 1 december 2015;
- Plattegrond nieuw d.d. 15 februari 2016;
- Plattegrond niveau 5 d.d. 24 februari 2016;
- Doorsnede AA bestaand en nieuw d.d. 2 december 2015;
- Doorsnede BB bestaand en nieuw d.d. 2 december 2015;
- Zijgevel noord bestaand en nieuw d.d. 21 februari 2016;
- Zijgevel oost bestaand en nieuw d.d. 21 februari 2016;
- Zijgevel zuid bestaand en nieuw d.d. 21 februari 2016;
- Zijgevel west bestaand en nieuw d.d. 21 februari 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 31 mei 2016;
- Akoestisch onderzoek d.d. 23 september 2015;
- Bedrijfsplan 2015.