

Vergunningnummer: Z/17/014643/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning Verleend

Burgemeester en wethouders hebben op 31 oktober 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van V.O.F. Hudson, Voorschoten voor het volledig gebruiken van het Deltaplein paviljoen voor horeca (binnen categorie 1b) op het perceel Schoolstraat 160, Voorschoten met de volgende activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo) voor het volledig gebruiken van het Deltaplein paviljoen voor horeca (categorie 1b) op het perceel Schoolstraat 160, Voorschoten.

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit wordt verleend op grond van de in de bijlage 2 en 3 genoemde overwegingen en voorwaarden.

De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- Van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl. (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- Het ontwerpbesluit is aan de aanvrager gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 maart t/m 20 april 2018 ter inzage gelegen met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)

Er is tijdens de terinzagelegging één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbesluit aan te passen. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijze is opgenomen in bijlage 3.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager. (artikel 3:41, eerst lid van de Algemene wet bestuursrecht)

Van dit besluit wordt mededeling gedaan

- Aan degene(n) die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze(n) naar voren heeft/hebben gebracht. (artikel 3.43, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)
- Op de website www.officielebekendmakingen.nl. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)
- In de Staatscourant. (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. (artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b Wabo)

Voorschoten, datum:

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,



L.G. Zeeman

Teamleider Vergunningen, Ad interim, afdeling Publiekszaken

Bent u het niet eens met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit beroep instellen bij de rechtbank. Het beroepschrift stuurt u naar de sector bestuursrecht van Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Als burger kunt u dat ook digitaal doen via <https://loket.rechtspraak.nl/>.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen heeft ingebracht of aan wie redelijkerwijs verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingebracht.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/17/014643/V

[illegible]

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/17/014643/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo voor het volledig gebruiken van het Deltaplein paviljoen voor horeca (categorie 1b) op het perceel Schoolstraat 160, Voorschoten.

Overwegingen:

Inleiding

Op 27 juni 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het paviljoen op het Deltaplein. Hudson Bar & Kitchen heeft op 23 oktober 2017 een exploitatievergunning gekregen voor het in gebruik nemen van een deel van het paviljoen op het Deltaplein. De exploitatievergunning is verleend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan "Deltaplein" die maximaal 320 m2 aan horeca toestaat. Het paviljoen is echter groter. Hierdoor kan Hudson een deel van het paviljoen niet gebruiken voor horeca. Daarom heeft Hudson een omgevingsvergunning aangevraagd voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan om het gehele paviljoen te kunnen gebruiken voor horeca, waarbij binnen categorie 1b wordt gebleven.

Bestemmingsplan

Het paviljoen is gelegen in het bestemmingsplan "Deltaplein" en heeft de bestemmingen "Centrum" artikel 3, artikel 6 "Waarde – Archeologie".

De aanvraag is strijdig met artikel 3 wegens het de overschrijding van het oppervlak maximale gebruik 'horeca' (toegestaan is 320 m2, maar omdat het paviljoen groter is, wordt gevraagd het gehele paviljoen te mogen gebruiken voor horeca categorie 1b). Medewerking aan de aanvraag is slechts mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag wordt niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening, in de hierna volgende ruimtelijke onderbouwing gaan wij hierop in.

Argumenten

1.1 Met het toestaan van meer m2 voor horecadoeleinden in het paviljoen behoudt het Deltaplein een positieve parkeerbalans.

De parkeerbalans van het Deltaplein is bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. Deze worden door de meeste gemeenten in Nederland gehanteerd om te bepalen hoeveel parkeerplekken nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling. De uitbreiding van het gebruik ten behoeve van horeca in het paviljoen tot het totale oppervlakte (een uitbreiding van ca 124 m²) horeca levert een vraag op van 2 extra parkeerplekken ten opzichte van de situatie voor de ontheffing. De parkeerbalans was voor ontheffing 8 plekken positief. Dit betekent dat er 8 parkeerplaatsen meer zijn dan nodig voor deze functies. In de parkeerbalans zit dus voldoende ruimte om de extra parkeervraag (van 2 extra plekken) op te vangen. De parkeerbalans van het totale project, inclusief de uitbreiding van het paviljoen, houdt een positieve balans van 6 parkeerplekken. Er hoeven dus geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.

1.2 Het toestaan van meer m² voor horecadoeleinden in het paviljoen levert geen extra geluidshinder op.

Qua milieubelasting, waarbij het aspect geluid bepalend is, heeft de uitbreiding geen gevolgen. Het betreft een in pandige uitbreiding. De afstand van de horeca tot aan de omliggende woningen wordt niet verkleind. Daarnaast is er sprake van een gemengd gebied met winkels, wonen en reeds aanwezige horeca waar de uitbreiding bij aansluit. Het bestemmingsplan kent daarbij een beperking van de openingstijd tot uiterlijk 00:00 voor het paviljoen. De uitbreiding levert een hoger bezoekerspotentieel op, maar zolang bezoekers in het paviljoen verblijven is het door hen voortgebrachte (stem)geluid afgeschermd voor omwonenden. De geluidsdruk van deze klanten bij aankomst en vertrek, is al door de burgemeester beperkt door verdere voorwaarden te stellen aan de openingstijden in de exploitatievergunning. De openingstijd voor het terras is beperkt tot 22:00 en de openingstijd van het paviljoen is beperkt tot 23:00. Met een sluitingstijd van 23:00 is aansluiting gezocht bij de periode van rust van 23:00 tot 07:00 zoals genoemd in artikel 1 van de wet geluidhinder.

1.3 De uitbreiding van de functie horeca heeft geen gevolgen voor het type horeca

Binnen het paviljoen is horeca-categorie 1b 'overige aan de detailhandelsfunctie verwante horeca' toegestaan. Dit is detailhandel ondersteunende horeca met sluitingstijden gerelateerd aan detailhandel. Omdat binnen categorie 1b geen oppervlaktebeperking geldt, heeft de uitbreiding van het oppervlak aan horeca geen gevolgen voor het type horeca wat wordt toegestaan binnen het paviljoen. Deze is en blijft categorie 1b.

1.4 Het toestaan van meer m² voor horecadoeleinden in het paviljoen heeft geen gevolgen voor de omvang van het paviljoen.

Het gebouwde paviljoen zelf is niet in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag van Hudson voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het gebruik van het paviljoen (zie bijlage 1). Men verzoekt om ook het resterende deel van het paviljoen, naast de reeds toegestane 320 m², te mogen gebruiken voor horecafunctie categorie 1b.

1.5 Het toestaan van het gehele paviljoen voor horeca categorie 1b sluit aan bij de doelen van het project

De gemeente streeft naar de realisatie van het haltermodel. Trekkers op beide koppen van de Schoolstraat moeten er onder andere voor zorgen dat de passantenstromen beter verdeeld worden over de Schoolstraat. Daarmee wordt het risico op leegstand in dit deel van het centrum verkleind (het vestigingsklimaat wordt verbeterd). Het paviljoen en de uitbreiding daarvan draagt zonder meer bij aan deze doelstelling.

1.6 Het toestaan van het gehele paviljoen voor horecacategorie 1b sluit aan bij het economisch beleid

In de Economische Visie Voorschoten 2016-2019 is opgenomen dat de horeca ten goede dient te komen aan het onderscheidend vermogen en de positie van het centrum. De Voorstraat richt zich daar met name op hoogwaardige (avond)horeca waar de Schoolstraat zich meer richt op (detailhandel)ondersteunde horeca. De visie geeft aan: 'de aanwezigheid van meer dag horeca in de Schoolstraat verlengt het bezoekmoment, vergroot het verzorgingsgebied en verhoogt de bestedingen'. Het initiatief van Hudson op het Deltaplein levert hieraan een bijdrage.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2018 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven zie hiervoor het toegevoegde Raadsbesluit Z/17/14643/062998

Conclusie

Op basis van voornoemde overwegingen wordt de afwijking van het bestemmingsplan "Deltaplein" ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1, lid 1 onder c, juncto artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo.

Bijlage 3 Zienswijze

Onderwerp zienswijze	Reactie
De zienswijze heeft betrekking op het toegankelijk maken van de bovenverdieping van het paviljoen voor minder validen.	Voor de volledigheid merken wij op dat de aanvraag gebruik betreft en geen bouwen. Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte. Dat betekent dat eenvoudige voorzieningen voor het verbeteren van de toegankelijkheid gevraagd kunnen worden. Deze wet biedt geen basis voor de eis tot het aanbrengen van een lift in plaats van een trap, een dergelijke aanpassing wordt voor het bedrijf als onevenredig belastend gezien.