



## Informatiememo

Datum: donderdag 9 november 2017 **09 NOV. 2017**  
Onderwerp: Meest gestelde vragen m.b.t. de vestiging van Hudson Bar & Kitchen in het paviljoen  
Bijlage(n): 2

Geachte Raad,

Naar aanleiding van gestelde vragen door leden van de gemeenteraad en enkele verschenen artikelen in de media heeft het college de behoefte gevoeld om een heldere notitie met antwoorden op veel gestelde vragen op te stellen over de vestiging van Hudson Bar en Kitchen in het paviljoen aan het Deltaplein.

De gemeenteraad ontvangt op een later moment een voorstel van het college over de te volgen vervolprocedure.

### **Wat is er aan de hand?**

Er is geconstateerd dat een volledige exploitatie voor horeca in het nieuwe paviljoen aan het Deltaplein in strijd is met het bestemmingsplan.

De aangevraagde horeca-oppervlakte van het paviljoen is groter dan de 320 m<sup>2</sup> die het bestemmingsplan aan horecafunctie toelaat.

### **Hoe heeft dit kunnen gebeuren?**

Op 27 juni 2013 is de omgevingsvergunning voor de bouw van het paviljoen op het Deltaplein verleend.

In het eerste kwartaal van 2016, voorafgaand aan de bouw van het paviljoen, is door Deltaplein B.V. een vergroting van de kelder aan de gemeente voorgelegd.

De oppervlakte van de kelder bleef binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan Deltaplein en is daarom als ondergeschikte wijziging van de verleende omgevingsvergunning aangemerkt.

Deltaplein B.V. is schriftelijk hierover bericht. Bij deze schriftelijke bevestiging op 11 november 2016 dat het een ondergeschikte wijziging betrof is aangegeven dat dit het bouwen betreft en dat ten aanzien van het gebruik het bestemmingsplan leidend is.

### **Is het paviljoen groter dan dat het bestemmingsplan toestaat en zo ja, wat is hiervoor de belangrijkste oorzaak?**

Het paviljoen is qua gebouw niet groter dan dat het bestemmingsplan toestaat.

De maximale omvang van het paviljoen wordt bepaald door een bouwvlak op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Deltaplein in combinatie met een maximum bouwhoogte (7,5 meter) en goothoogte (5,5 meter). Daarnaast staat het bestemmingsplan de bouw van een kelder binnen het bouwvlak op de verbeelding (plankaart) toe. Het gebouwde paviljoen past binnen die maximale maatvoering.

Het paviljoen is wel groter dan dat het volledig gebruik voor horeca toestaat.

Het bestemmingsplan kent enkele beperkende gebruiksregels. Het aantal m2 aan 'horeca' in het paviljoen is beperkt tot 320 m2, de functies 'dienstverlening' en 'detailhandel' zijn alleen toegestaan op de begane grond en 'wonen' is alleen toegestaan op de eerste verdieping. Binnen die regels is het mogelijk om een kelder te bouwen die het volledige bouwvlak benut. Dit heeft echter wel gevolgen voor hoe de rest van het paviljoen kan worden gebruikt.

### **Waarom kan Hudson Bar & Kitchen nu niet het hele paviljoen gebruiken?**

Het paviljoen mag voor maximaal 320 m2 BVO gebruikt worden voor horeca.

Bij de acceptatie van de nieuwe bouwtekeningen is uitgegaan dat onderdelen van het paviljoen (verkeersruimtes en opslag) niet als pure horecaruimtes aangemerkt hoefden te worden (die oppervlaktes heb je immers ook nodig bij bijvoorbeeld detailhandel, een functie die ook is toegestaan in het paviljoen).

Recente juridische toetsing heeft echter tot nieuwe inzichten geleid. Omdat het paviljoen door Hudson alleen gebruikt wordt voor horeca, staan de opslag- en verkeersruimtes ten dienste aan die horecafunctie en moeten om die reden meegenomen worden in het horeca oppervlak (in BVO's).

### **Welke besluiten zijn er geweest?**

#### **Omgevingsvergunning**

De oorspronkelijke omgevingsvergunning voor de bouw van het gehele Deltaplein project, dus ook het paviljoen, is door het college verleend op 27 juni 2013.

Op 23 november 2016 is door de gemeente op schrift bevestigd dat de gewijzigde tekeningen (zie bijlage 1) als vervangende tekeningen van de in 2013 verleende omgevingsvergunning zijn geaccepteerd, in het licht van de veronderstelling dat het hier een ondergeschikte wijziging betrof.

#### **Exploitatievergunning**

Hudson Voorschoten VOF heeft twee aanvragen ingediend.

De eerste aanvraag is ingekomen op 18 april 2017. Deze aanvraag is ingetrokken op 12 juli 2017 omdat uit het bedrijfsplan niet voldoende bleek dat de horeca paste binnen categorie 1b.

Vervolgens is op 18 juli 2017 een nieuwe aanvraag ontvangen. Met betrekking tot deze aanvraag zijn op 11 oktober 2017 gewijzigde tekeningen ingediend. Op 23 oktober 2017 is de exploitatievergunning verleend. De verleende exploitatievergunning is niet in strijd met het bestemmingsplan Deltaplein. Het college heeft deze vergunning verleend binnen de regels van het bestemmingsplan Deltaplein.

### **Wat moet Hudson Bar & Kitchen doen als ze het gehele paviljoen voor horeca willen gebruiken?**

In dat geval kan door de exploitant een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend bij de gemeente voor het verruimen van het gebruik, dus het volledig voor horeca mogen gebruiken van het paviljoen in afwijking van het bestemmingsplan Deltaplein.

Op 31 oktober jl. heeft de exploitant hiervoor een aanvraag ingediend bij de gemeente.

### **De gemeenteraad neemt een besluit over de aanvraag**

Hoewel de aanvraag binnen de categorieën van gevallen past waarvoor de gemeenteraad heeft aangegeven dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, hecht het college er aan dat de gemeenteraad over deze aanvraag een besluit neemt. Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zal het college aan de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vragen. Deze ontwerp vvgb wordt tegelijk met een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Na deze periode wordt met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen een definitief besluit genomen.

### **Bezwaar en beroep**

Tegen het verlenen van de exploitatievergunning kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt. De Commissie Bezwaarschriften adviseert de burgemeester over dit bezwaar, waarbij de burgemeester het besluit heroverweegt. Vervolgens staat dit besluit ook open voor beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State. De ontheffing van het bestemmingsplan staat 'alleen' open voor beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

### **Het paviljoen en de relatie met het bestemmingsplan**

De oppervlakte van het huidige paviljoen past geheel in het bestemmingsplan Deltaplein, dus ook de kelder. In het bestemmingsplan is ten aanzien van het gebruik van het paviljoen een verscheidenheid aan functies aangegeven, waar horeca er 1 van is. In het bestemmingsplan Deltaplein is voor het paviljoen een verscheidenheid aan bestemmingen mogelijk gemaakt voor het paviljoen, namelijk:

- Detailhandel (alleen op de begane grond)
- Dienstverlening (alleen op de begane grond)
- Wonen (alleen op de eerste verdieping)
- Horeca tot en met 1b (maximaal 320 m2 BVO)
- Verkeersruimte



Horeca categorie 1 is als volgt beschreven in het bestemmingsplan:

### **"1. Lichte Horeca**

*Horecabedrijven binnen deze categorie behoeven in beginsel alleen overdag en 's avonds te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard, omvang e.d. veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden."*

Subcategorie 1b is als volgt omschreven in het bestemmingsplan:

### **"1b. Overige aan de detailhandelsfunctie verwante horeca**

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel- ondersteunende horecabedrijven, i.c.: automatieken, cafetaria's, snackbars en grand-café's;

De maximale omvang van het paviljoen wordt bepaald door een bouwvlak op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Deltaplein in combinatie met een maximum bouwhoogte (7,5 meter) en goothoogte (5,5 meter). Daarnaast staat het bestemmingsplan de bouw van een kelder binnen het bouwvlak op de verbeelding (plankaart) toe. Het gebouwde paviljoen past binnen die maximale maatvoering.

Tegelijkertijd kent het bestemmingsplan wel enkele beperkende gebruiksregels. Het aantal m<sup>2</sup> aan 'horeca' in het paviljoen is beperkt tot 320 m<sup>2</sup>, de functies 'dienstverlening' en 'detailhandel' zijn alleen toegestaan op de begane grond en 'wonen' is alleen toegestaan op de eerste verdieping. Binnen die regels is het mogelijk om een kelder te bouwen die het volledige bouwvlak benut. Dit heeft echter wel gevolgen voor hoe de rest van het paviljoen kan worden gebruikt. Ook het terras valt binnen de bestemming 'verkeer-verblijf' waarbinnen een terras is toegestaan.

### **Hoe zit het met de openingstijden in relatie tot andere horeca?**

Hudson mag open zijn tot 23:00. Het terras van Hudson mag open zijn tot 22:00 (gelijk aan de winkeltijdenwet). In dit deel van het centrum liggen de horecazaken Nayoli, Pizza Express, Snackbar Centrum en Si Soek. Nayoli mag open zijn tot 22:00. De andere drie zaken mogen doordeweeks open zijn tot 01:00 en in het weekend tot 03:00.

### **Hoe moet grand café gezien worden?**

De vestiging van een grand café in het paviljoen is niet in strijd met het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan Deltaplein de gebruiksmogelijkheden van het paviljoen vastgesteld. Er is geen sprake van dat het huidige grand café in strijd is met het bestemmingsplan Deltaplein.

Voor de beoordeling van een aanvraag om exploitatievergunning is (onder meer) relevant of de activiteiten die het horecabedrijf exploiteren, vallen binnen de toegestane activiteiten van het bestemmingsplan. Bestemmingsplan Deltaplein staat horecacategorie 1b toe. De omschrijving van categorie 1 geeft een aanduiding van de openingstijden (alleen overdag en 's avonds) en de aard van de activiteiten (het verstrekken van etenswaren en/of maaltijden). De subcategorie 1b

richt zich op de relatie met het winkelend publiek en geeft aan dat de openingstijden ruimer kunnen zijn dan bij detailhandel-ondersteunende horecabedrijven.

Uit de aanvraag om exploitatievergunning blijkt dat de activiteiten van Hudson Voorschoten VOF zijn gericht op het verstrekken van koffie, lunch en diner binnen openingstijden die binnen de omschrijving "overdag en 's avonds" vallen. Daarmee wordt voldaan aan de omschrijving van categorie 1b van het bestemmingsplan.

In de praktijk zien we dat horecaondernemingen om marketingtechnische redenen allerlei namen gebruiken om hun horecaonderneming aan te duiden. Het is vervolgens aan de gemeente om te toetsen of een dergelijke horecaonderneming past binnen het bestemmingsplan. De gemeente toetst primair de activiteiten van een specifieke horecazaak aan het bestemmingsplan omdat voor zowel een restaurant als een Grand Café geen definities bestaan in het bestemmingsplan Deltaplein. Dat de horecaonderneming qua openingstijden een detailhandelondersteunde functie heeft is een primair criterium in het bestemmingsplan.

Een Grand Café is als voorbeeld genoemd binnen horeca categorie 1b. Bij Grand Café's is het in algemene zin gebruikelijk dat ze zowel overdag als 's avonds open zijn, terwijl dat bij restaurants minder vanzelfsprekend is. VOF Hudson Voorschoten is daarom vergelijkbaar met een Grand Café. Dat het bedrijf de term 'restaurant' gebruikt als overkoepelende term (per locatie kan de bedrijfsvoering anders zijn) doet dan ook niets af aan het gegeven dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan.

Een restaurant die alleen 's avonds open is vervult niet voldoende een detailhandelondersteunende functie en past om die reden niet binnen het bestemmingsplan.

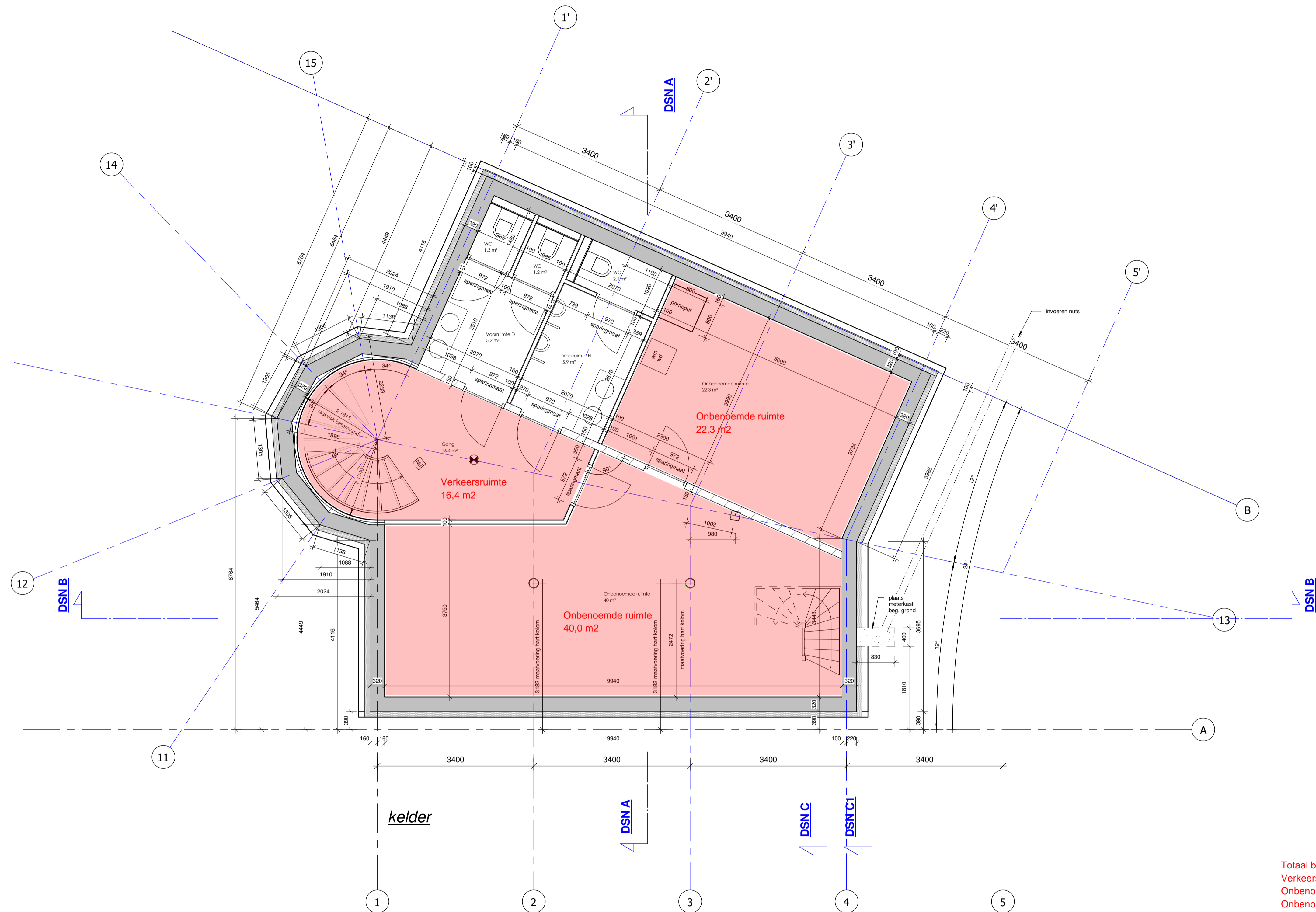
Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,



A. R. de Graaf,  
loco-gemeentesecretaris



P.J. Bouvy-Koene,  
burgemeester

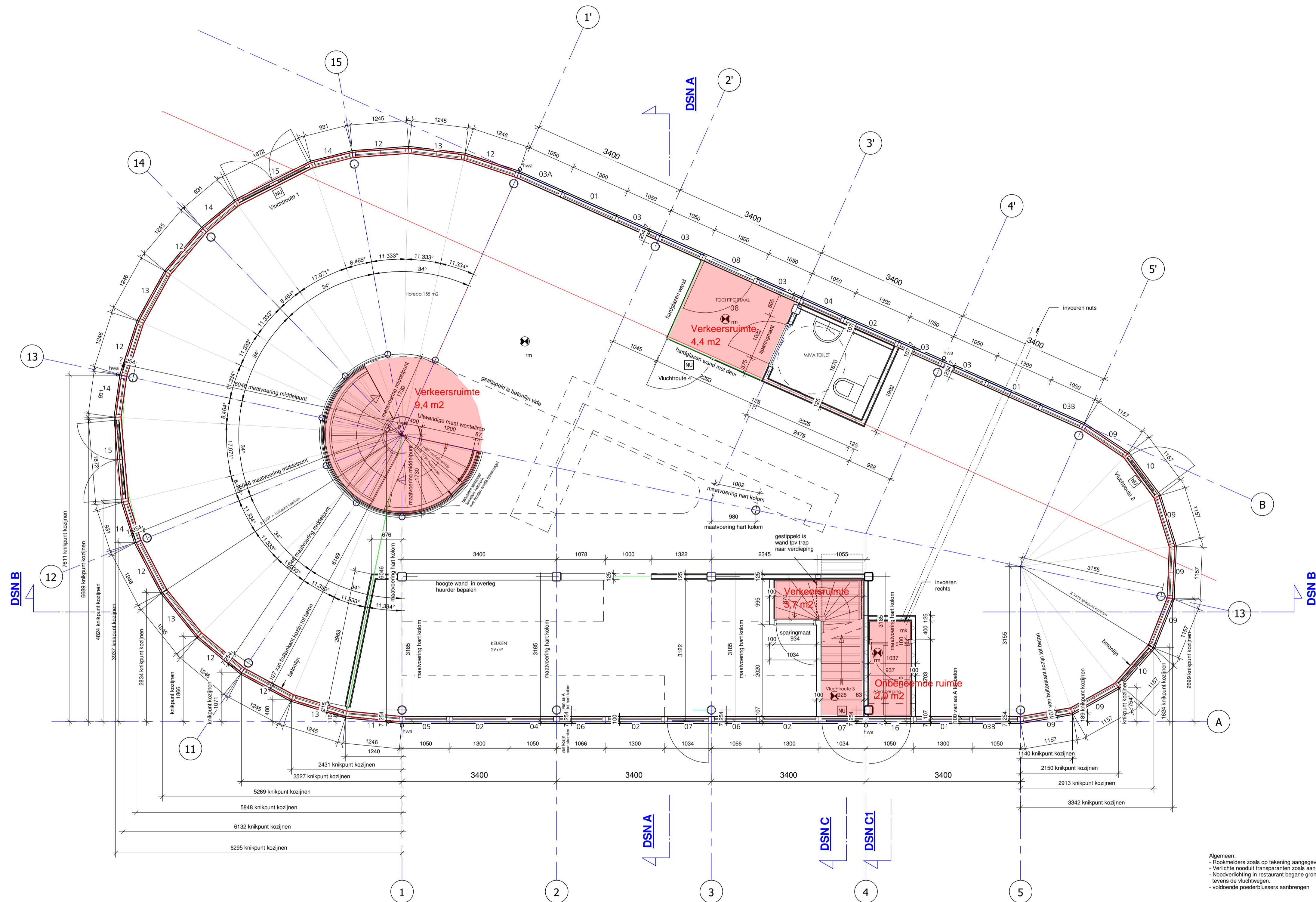


Totaal bruto vloeroppervlak: 112,7 m2  
 Verkeersruimte (gang): - 16,4 m2  
 Onbepaalde ruimte: - 40,0 m2  
 Onbepaalde ruimte: - 22,3 m2  
 -----+  
 Totaal horeca: 34,0 m2

**[ DEFINITIEF ]**

PROJECT	Voorschoten	WERKNUMMER	4876
SPECIFICATIE	Paviljoen   Deltaplein	TEKENNUMMER	W-101
ONDERDEEL	kelder		
PROJECTARCHITECT	ir. R. van Leeuwen	PROJECTLEIDER	H.van Rees
		GETEKEND	23-08-2016
OPDRACHTGEVER	Niersman	SCHAAL	1:50
		FORMAAT	A1
GEWILD	A 28-09-2016 B 15-11-2016	C D	E F
		G H	I J





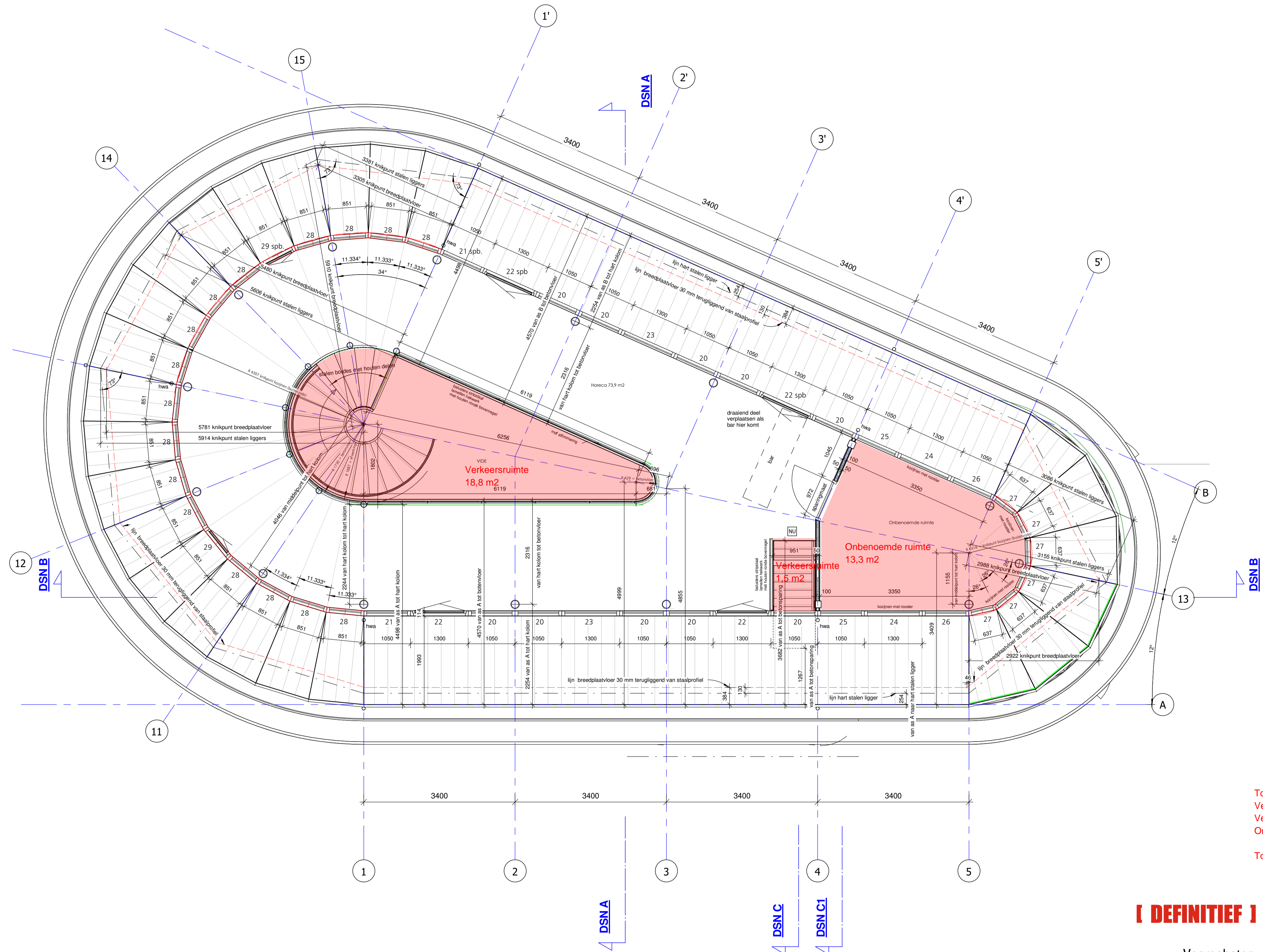
Totaal bruto vloeroppervlak:	218,1 m <sup>2</sup>
Verkeersruimte (tochtportaal):	- 4,4 m <sup>2</sup>
Verkeersruimte (trap keuken):	- 3,7 m <sup>2</sup>
Verkeersruimte (wenteltrap):	- 9,4 m <sup>2</sup>
Onbepaalde ruimte (afval + mk):	- 2,0 m <sup>2</sup>
	+
Totaal horeca:	198,6 m <sup>2</sup>

Algemeen:  
 - Rookmelders zoals op tekening aangegeven.  
 - Verlichte nooduit transparanten zoals aangegeven op tekening.  
 - Noodverlichting in restaurant begane grond en verdieping en tevens de vluchtwegen.  
 - voldoende poederkussers aanbrengen

## [ DEFINITIEF ]

PROJECT	Voorschoten	WERKNUMMER	4876
SPECIFICATIE	Paviljoen   Deltaplein	TEKENINGNUMMER	W-102
ONDERDEEL	begane grond		
PROJECTARCHITECT	ir.R.van Leeuwen	PROJECTLEIDER	H.van Rees
		BETEKEND	23-08-2016
OPDRACHTGEVER	Niersman	SCHAAL	1:50
GEW. JAAR	A 28-09-2016 B 15-11-2016	C D	E F
		G H	I J





Totaal bruto vloeroppervlak:	113,2 m <sup>2</sup>
Verkeersruimte (vide):	- 18,8 m <sup>2</sup>
Verkeersruimte (vluchtrap):	- 1,5 m <sup>2</sup>
Onbenoemde ruimte:	- 13,3 m <sup>2</sup>
	+
Totaal horeca:	79,6 m <sup>2</sup>

**[ DEFINITIEF ]**

PROJECT	Voorschoten	VERKOOPNUMMER	4876
SPECIFICATIE	Paviljoen   Deltaplein	TEKENINGNUMMER	W-103
ONDERDEEL	1e verdieping		
PROJECTARCHITECT	ir.R.van Leeuwen	PROJECTLEIDER	H.van Rees
OPDRACHTGEVER	Niersman	BETEKEND	23-08-2016
GEWILD	A 28-09-2016 B 15-11-2016	C D	E F G H I J





## Bijlage 1

**Zaaknummer:** Z - 22882 -VS  
**Documentnummer:** 4482\3  
**Datum:** 26 mei 2015  
**Onderwerp:** Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor aan te wijzen:

### **I. Plannen die passen binnen een eerder door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleidskader**

*Toelichting: Als het initiatief past binnen een door de gemeenteraad van Voorschoten vastgesteld beleidskader zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebiedsvisie, groenvisie, woonvisie, economische visie, projectplan, beleidsregels of een daarmee te vergelijken ruimtelijk beleidskader. Als de gemeenteraad ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. De activiteit moet voldoen aan deze kaders, is voorzien van een toereikende ruimtelijke onderbouwing, en dan kan worden afgeweken van de geldende bestemmingsplannen. De activiteit wordt getoetst aan –de combinatie van– door de raad vastgestelde beleidskaders. Mochten de beleidsvisies voor een concreet voornemen onvoldoende concreet en toetsbaar zijn, dan beslist de raad in het specifieke geval over het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen. De uitgebreide Wabo procedure die moet worden gevoerd biedt voldoende waarborgen voor het betrekken en afwegen van alle betrokken belangen en belanghebbenden kunnen hun zienswijzen kenbaar maken.*

### **II. Het realiseren van projecten van maatschappelijk, economisch, educatief en/of infrastructureel belang of groenvoorzieningen voor de uitvoering waarvan de gemeenteraad een positief oordeel heeft gevormd en/of middelen beschikbaar heeft gesteld .**

*Toelichting: De vastgestelde ruimtelijke kaders zijn hierbij niet relevant. Relevant is dat de gemeenteraad positief staat t.o.v. uitvoering van het project via beschikbaar gestelde middelen. Voor deze gevallen zal het plan voorzien moeten zijn van een ruimtelijke onderbouwing op het moment dat de raad een beginselbesluit neemt.*

### **III. Voor alle verzoeken waarmee de raad al eerder heeft ingestemd maar waarvoor de formele vergunningaanvraag op grond van de Wabo voorzien moet zijn van een verklaring van geen bedenkingen.**

*Toelichting: De raad kan voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning al besluiten hebben genomen waaruit blijkt dat medewerking door de raad aan een bepaald initiatief wordt beoogd (o.a. er zijn overeenkomsten aangegaan, concrete beleidsuitspraken gedaan, er is een*



*intentie voor een bepaalde ontwikkeling uitgesproken). Als de raad heeft aangegeven positief tegenover een bepaald initiatief te staan en de ingediende omgevingsvergunning blijft binnen de kaders van de toestemming van de raad, dan is geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig.*

**IV. Projecten die niet vallen onder categorie I, II of III en waarvoor de raad kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is.**

*Toelichting: Zodra de omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend en er blijkt hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, dan wordt de aanvraag tot 1 week voor de eerstvolgende raadsvergadering door de griffie op de lijst van ingekomen stukken geplaatst, waarop de raad voor de concrete situatie besluit of er géén verklaring van bedenkingen van de raad nodig is.*