

Informatiebrief

Zaaknummer: Z – 17/1157/45247
Documentnummer:
Datum: 17 oktober 2017
Onderwerp: Vestiging Hudson in het paviljoen Deltaplein
Bijlage(n):

17 OKT. 2017

Geachte Raad,

Tijdens de commissie WRG van 7 september 2017 heeft het college aangegeven dat Hudson Bar & Kitchen een nieuwe exploitatievergunning heeft aangevraagd in juli 2017. Deze aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan. Er is geconstateerd dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan omdat het aantal m2 aan horeca in het paviljoen groter is dan het bestemmingsplan toestaat. Dat heeft als gevolg dat de aanvraag in deze vorm geweigerd moet worden.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over hoe wij voornemens zijn om te gaan met de ontstane situatie en schetsen we het probleem.

Wat speelt er?

Begin 2016 is door bouwbedrijf Niersman verzocht een aantal wijzigingen aan het paviljoen toe te staan (verplaatsen gevel begane grond plus vergroten kelder). Deze wijziging is beschouwd als een ondergeschikte wijziging. Het totaal aan vloeroppervlak van het paviljoen is door de wijziging uitgekomen op 444 m2 BVO.

Hudson heeft voor het totale paviljoen een exploitatievergunning aangevraagd voor de functie 'horeca'. Uit de toetsing van deze aanvraag aan het bestemmingsplan blijkt dat deze in strijd is met het bestemmingsplan. De strijd met het bestemmingsplan beperkt zich tot de overschrijding van het maximale oppervlak aan horeca in het paviljoen (320 m2 BVO) met 124 m2 BVO. Het totale paviljoen inclusief kelder is 444 m2 BVO groot. Maximaal 320 m2 daarvan mag voor horeca gebruikt worden. Het gevolg hiervan is dat binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 124 m2 BVO niet voor horeca kan worden gebruikt.

Het college heeft advocatenkantoor Van der Felz, gespecialiseerd in bestemmingsplannen, gevraagd in deze kwestie te adviseren. De conclusie van het advocatenkantoor is helder: op grond van het bestemmingsplan moet een exploitatievergunning voor méér dan 320 m2 horeca worden geweigerd. Het kantoor is verder van mening dat de horeca waarvoor een vergunning wordt gevraagd, wel onder de noemer 'grand café' is te brengen. Ten aanzien van de sluitingstijd moet vermeld worden dat deze opgenomen wordt in de exploitatievergunning en de burgemeester is voornemens die te stellen op 23.00 uur.

Hoe nu verder?

Op grond van de strijdigheid met het bestemmingsplan moet de exploitatievergunning worden geweigerd en ontstaat de situatie dat het paviljoen niet in gebruik genomen kan worden waardoor de beoogde trekkersfunctie voor de Schoolstraat uit blijft. Daarnaast krijgen we te maken met een leegstaand paviljoen, een niet erg aantrekkelijke situatie. Om het paviljoen in zijn geheel te kunnen gebruiken als horecagelegenheid moet er ontheffing worden aangevraagd van het bestemmingsplan. Hudson Bar & Kitchen heeft het college verzocht om die ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan zodat het volledige paviljoen gebruikt kan worden voor horeca.

Proces en bevoegdheden

Voor het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan zal een zogenaamde uitgebreide procedure moeten worden gevolgd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. Bovendien staat het besluit open voor bezwaar en beroep. Het college van B&W is ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd gezag voor het nemen van besluiten op aanvragen om een omgevingsvergunning. Ook voor een uitgebreide Wabo-procedure geldt dat het college bevoegd gezag is, zij het dat de gemeenteraad ingevolge art. 2.27 van de Wabo om een verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd.

De raad heeft echter een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De ontheffing voor het bestemmingsplan valt binnen de lijst van gevallen waarvoor de raad al besloten heeft dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Het doorlopen van een uitgebreide procedure voor de extra 100 m2 aan horeca kost tijd. Het zal circa 4 a 5 maanden duren voordat de ontheffing van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik) onherroepelijk is.

Om het paviljoen tot die tijd niet leeg te laten staan, kan een exploitatievergunning afgegeven worden die past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en dus voor maximaal 320 m2. Hudson moet hiervoor een wijziging indienen op de bestaande aanvraag. Door dit te doen kan - binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan - Hudson Bar & Kitchen in een deel van het Paviljoen zijn activiteit starten. Vervolgens zal een nieuwe aanvraag voor het totaal van 444 m2 moeten worden gedaan en moet de bovengenoemde procedure worden doorlopen.

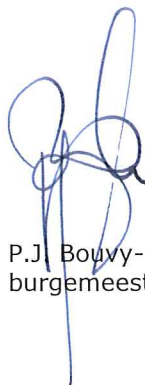
Op 10 oktober jl. hebben wethouder Mol en de burgemeester een gesprek gehad met de heer Niersman en de exploitanten waarin we ze op de hoogte hebben gebracht van de situatie en hebben verteld welke exploitatievergunning op dit moment tot de mogelijkheden behoort. We hebben ze ook verteld welke vervolgstappen moeten worden genomen om het totaal aan m2 in te kunnen vullen met horeca. Wethouder Mol en de burgemeester proberen ook, nog voor het afgeven van de vergunning voor 320 m2., een gesprek te hebben met centrumondernemers en bezwaarmakers om ook hen de situatie uit te leggen.

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd over de vestiging van Hudson in het paviljoen op het Deltaplein. Vanzelfsprekend zult u verder worden geïnformeerd over de voortgang met betrekking tot de ontheffingsprocedure.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



A.R. de Graaf,
loco-gemeentesecretaris



P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester