

Collegebesluit

Collegevergadering: 17 maart 2020

Zaaknummer : 562823
Afdeling : Bouw- en Woningtoezicht
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Aanvraag omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het pand op het perceel Jan van Goyenstraat 8 ten behoeve van een kinderdagverblijf.

SAMENVATTING

Het college van B en W weigert de omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het pand op het perceel Jan van Goyenstraat 8 ten behoeve van een kinderdagverblijf. Het plan past niet binnen de uitgangspunten van het "uitvoeringsprogramma visie winkelcentra Heemstede".

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Het college kan de omgevingsvergunning slechts weigeren als de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet kan worden volstaan met de constatering dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Naast de belangen van de aanvrager moeten ook de belangen van omwonenden worden meegewogen. Het gaat hierbij om alle ruimtelijk relevante belangen die door dit plan zouden kunnen worden aangetast.

Zie artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo en artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, aanhef en onder 9 van bijlage II bij dit Besluit.

BESLUIT B&W

De aanvraag omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het pand op het perceel Jan van Goyenstraat 8 ten behoeve van een kinderdagverblijf te weigeren.

AANLEIDING

Aanvraag

De gemeente heeft eerder een aanvraag omgevingsvergunning voor het vestigen van een kinderdagverblijf op het zelfde perceel door dezelfde aanvrager geweigerd. Betrokkene heeft tegen deze weigering een bezwaarschrift ingediend. De eerdere aanvraag is geweigerd omdat een kinderdagverblijf niet past binnen de uitgangspunten van het "Uitvoeringsprogramma visie winkelcentra Heemstede". Hierin wordt uitgegaan van een gezonde mix van detailhandel, dienstverlening en (ondersteunende) horeca.

Collegebesluit

Collegevergadering: 17 maart 2020

Het behoud van een gezonde mix en het genereren van voldoende winkelbewegingen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat. Activiteiten die niet passen in het bestemmingsplan worden in beginsel slechts toegestaan als deze substantieel bijdragen aan het genereren van winkelbewegingen. Dat is bij een kinderdagverblijf niet het geval.

In het bezwaarschrift stelt betrokkene een alternatief voor waarbij meer dan bij eerder genoemde (afgewezen) aanvraag rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van het "Uitvoeringsprogramma visiewinkelcentra Heemstede" en gepoogd wordt bij te dragen aan bedoelde "gezonde mix".

Om die reden is het bezwaarschrift tevens aangemerkt als nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. Dat is de aanvraag die nu voorligt.

De nieuwe aanvraag gaat uit van een combinatiefunctie van kinderopvang, winkel en koffiehoek.

Op woensdagmiddag 13.30 – 18:00 uur, vrijdagmiddag 13:30 – 18:00 uur en zaterdag 10:00 – 17:00 zal de locatie geopend zijn als winkel en koffie (geen kinderopvang). Op de locatie (en via een webshop) zijn diverse kind-gerelateerde, eco-vriendelijke producten verkrijgbaar. Doordeweeks zal de locatie geopend zijn tussen 7:00 – 19:00 uur als kinderopvang (geen winkel/koffiehoek), met aangepaste openingstijden op woensdag- en vrijdagmorgen tussen 7:00 – 13:00 uur.

De aanvrager heeft een onderbouwing bijgeleverd om te motiveren dat dit plan past binnen de uitgangspunten van het "Uitvoeringsprogramma visiewinkelcentra Heemstede".

Het gaat hier alleen om de weigering van de nieuwe aanvraag. Het bezwaar tegen de eerdere weigering staat nog open. De commissie bezwaarschriften heeft dit even aangehouden omdat dit bezwaarschrift mogelijk ingetrokken zou worden als de nieuwe aanvraag zou worden toegekend. Nu ook de nieuwe aanvraag geweigerd is zal de commissie het bezwaar tegen de eerdere weigering behandelen en een hoorzitting inplannen. Hierover zal het college apart besluiten.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost" en heeft de bestemming "Gemengd-3". Op deze bestemming zijn volgens de planvoorschriften wonen in de verdiepingslaag, detailhandel en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen toegestaan. Ook is ondergeschikt aan de winkelfunctie een beperkte horecavoorziening (bijvoorbeeld een koffiehoek) toegestaan. Het vestigen van een kinderdagverblijf op deze bestemming is niet toegestaan.

MOTIVERING

Beleid

De gemeente Heemstede heeft geen specifiek (sectoraal) beleid waaruit blijkt of er nog behoefte is aan kinderopvang en welke locaties geschikt zijn. De beleidsmatige afweging van het initiatief vindt daarom sec plaats op basis van het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost" en het uitvoeringsprogramma visie winkelcentra Heemstede.

Collegebesluit

Collegevergadering: 17 maart 2020

Uitvoeringsprogramma visie winkelcentra Heemstede

Uit het uitvoeringsprogramma blijkt dat het winkelcentrum Jan van Goyenstraat in de eerste plaats voorziet in de winkelbehoefte van de direct omliggende woonwijken en in die zin een aanvullende functie kent ten opzichte van het winkelcentrum Raadhuisstraat & Binnenweg. Het behoud van een gezonde mix van detailhandel, dienstverlening en (ondersteunende) horeca en het genereren van voldoende winkelbewegingen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat.

Voorliggende aanvraag gaat uit van een kinderdagverblijf als hoofdactiviteit, met ondersteunend kleinschalige detailhandel. Door de beperkte omvang en openingstijden en de ondergeschiktheid aan het kinderdagverblijf, draagt de detailhandel of dienstverlening slechts beperkt bij aan het genereren van voldoende winkelbewegingen. Van een toekomstbestendig winkelcentrum is op deze wijze geen sprake. De aanvraag past niet in de uitgangspunten.

Ruimtelijke beoordeling

Er is bij de aanvraag voldoende rekening gehouden met de geluids-, luchtkwaliteits- en verkeerssituatie. Uit milieu-hygiënisch of verkeerskundig oogpunt is dit initiatief acceptabel.

Bij het beoogde kinderdagverblijf gaat het echter ook bij deze nieuwe aanvraag primair om een maatschappelijke invulling, die op zichzelf onvoldoende bijdraagt aan winkelbewegingen en daarmee aan de uitgangspunten van het "Uitvoeringsprogramma visie winkelcentra Heemstede". Hiermee worden met dit plan de door het bestemmingsplan toegelaten activiteiten, hier met name detailhandel en dienstverlening, onvoldoende ondersteund. Hiermee is voor dit plan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

FINANCIËN

n.v.t.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De aanvrager ontvangt een beschikking. Het besluit wordt gepubliceerd in "de Heemsteder" en op www.heemstede.nl.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Aanvraag met ruimtelijke onderbouwing;
2. Conceptbeschikking.