

Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-19-1910728

Aanvraag

Wij hebben op 24 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Bluebirds in the Backyard, met omschrijving: "wijzigen gebruik van deel van het pand voor detailhandel". Deze aanvraag gaat over de locatie: Wijnstraat 153 te Dordrecht. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-19-352085

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlage.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor de beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B). In die bijlage zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid volgens paragraaf 3.2 "de reguliere voorbereidingsprocedure" van de Wabo.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 17 juni 2019 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag nadat deze is bekendgemaakt aan de aanvrager.

Bezwaar maken

Een belanghebbende kan tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de datum waarop het besluit is verzonden. Dit kan bij burgemeester en wethouders van Dordrecht, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening en ten minste bevatten: naam, adres, telefoonnummer en eventueel e-mailadres van de indiener, de dagtekening, nummer/kenmerk van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de reden van het bezwaar.

Men kan ook digitaal bezwaar indienen bij de gemeente via www.dordrecht.nl. Daarvoor moet men beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Op de genoemde site staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Het indienen van een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een bezwaarschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlage hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

ing. G.G. van der Waal
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 2 juli 2019

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-19-352085

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier, 24 april 2019;
- Plattegrondtekeningen, ontvangen 24 april 2019.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-19-352085

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Historische Binnenstad".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Horeca" (artikel 9)

De aanvraag is in strijd met dit artikel omdat volgens deze bestemming geen detailhandel is toegestaan.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Waarde - Beschermd stadsgezicht" (artikel 15).

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze dubbelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

C. "Waarde - Archeologie" (artikel 16).

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze gebiedsaanduiding en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij tevens getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan " Partiële herziening regeling parkeren".

D. parkeren, artikel 5

De aanvraag is in strijd met artikel 5.1 van dit bestemmingsplan omdat er niet wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein, zoals is de "beleidsregels parkeren" is bepaald.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Sub A. - gebruik detailhandel

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het Besluit omgevingsrecht (Bor) in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor.

Sub D. - parkeren

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Ingevolge artikel 5.3 onder b van dit bestemmingsplan kan het college met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3 lid 1 van dit artikel voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

MOTIVERING AFWIJKEN

Sub A. (gebruik detailhandel)

Volgens artikel 9 is er geen horeca toegestaan, wel biedt artikel 9, lid 5 de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van detailhandel, maar dat kan alleen als horeca ter plaatse niet meer functioneert en dat is hier niet het geval. Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid. Afwijken van het toegestane gebruik is wel mogelijk middels de kruimelregeling, zoals genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Het plan is voorgelegd aan de adviesraad voor de detailhandel. Deze heeft positief geadviseerd over de plannen van Bluebirds in the Backyard voor een gedeeltelijke detailhandelsfunctie in het pand (met bestemming horeca). De panden in de omgeving hebben de bestemming "gemengd-1". Daarbinnen zijn verschillende functies toegestaan, waaronder detailhandel. Zowel de detailhandelsfunctie als het terras zijn ondersteunend aan de hoofdfunctie horeca. De adviesraad verwacht dat het totaalconcept van Bluebirds een positieve bijdrage zal leveren aan het functioneren van de toeristische route. De detailhandelsfunctie en het terras in de tuin maken deel uit van het concept.

Sub D. (parkeren)

Op grond van artikel C lid 5 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten is het plan verkeerskundig niet akkoord. Het plan voorziet namelijk onvoldoende in de nieuwe parkeerbehoefte.

In de Binnenstad is sprake van gereguleerd gebied ten aanzien van het parkeren. Bezoekers parkeren daarom kort op straat of in parkeergarages of maken gebruik van alternatieve vervoersmiddelen zoals het openbaar vervoer of de fiets. Het bezoekersaandeel wordt daarom niet meegenomen in de parkeereis.

Er wordt een positief advies aan het college gegeven om ontheffing te verlenen. De parkeerbehoefte voor het aandeel niet-bezoek is in totaal 4 parkeerplaatsen. Er is een recht op zakelijke parkeervergunningen actief op dit pand. Indien er gebruik wordt gemaakt van de zakelijke parkeervergunningen is het parkeertekort kleiner dan 3 parkeerplaatsen. Daarvoor kan op grond van artikel D lid 1 sub f ontheffing worden verleend door het college.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken.
Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

4. Wat betreft de uitgifte van parkeervergunningen wordt verwezen naar artikel E van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht.

E. Uitgifte vergunningen

1. *Ongeacht of voor een nieuwbouwproject (gedeeltelijke) ontheffing van de plicht tot realisatie van de berekende parkeerbehoefte wordt verleend, worden aan de bewoners en/of gebruikers van een gerealiseerd nieuwbouwproject geen nieuwe vergunningen verleend.*
2. *Het aantal reeds verleende bewonersparkeervergunningen op het adres / de adressen vallend binnen de grenzen van het nieuwbouwproject blijft gehandhaafd, tot een maximum van één bewonersparkeervergunning per zelfstandige woning.*
3. *Het aantal reeds verleende zakelijke parkeervergunningen op het adres / de adressen vallend binnen de grenzen van het nieuwbouwproject blijven gehandhaafd, tot een maximum van twee zakelijke parkeervergunningen per bedrijf.*
4. *Bij invoering van parkeerregulering in een gebied, gepaard gaand met de instelling van een stelsel van vergunningen, worden geen vergunningen verleend aan de bewoners en/of gebruikers van woningen en/of bedrijven in dat gebied waarvoor een ontheffing op basis van deze beleidsregels is verleend.*
5. *In afwijking van het bepaalde in het eerste tot en met het vierde lid van dit artikel, kan het college, door middel van 'gebiedsgebonden uitgifteregels parkeervergunningen nieuwbouw', besluiten tot uitgifte van één vergunning per zelfstandige woning en/of bedrijf binnen een gerealiseerd nieuwbouwproject.*
6. *Op de uitgifte van vergunningen op basis van een besluit als bedoeld in het voorgaande lid, zijn de bepalingen uit de Parkeerverordening Dordrecht en het Besluit nadere regels Parkeerverordening Dordrecht van toepassing*

5. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.