

Advies stedenbouwkundige en erfgoedaspecten opslag van bedrijfsafval in de voortuin van Mariaplaats 14

Het betreft een advies over de opslag van lege flessen en bedrijfsafval aan de Mariaplaats 14 ten behoeve van een restaurant en een sociëteit. De omheining is eerder vergund (kenmerk HZ_WABO-23-236610). Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank is de opslag van bedrijfsafval strijdig met de bestemming 'Tuin' van het bestemmingsplan. Vanwege het afwijken van het bestemmingsplan en vanwege de monumentwaarden is een stedenbouwkundig advies en een erfgoedadvies gevraagd. Onderstaand wordt ingegaan op de afwijking van het bestemmingsplan om lege flessen en containers met bedrijfsafval op te slaan.

Locatie

Op de locatie is al zeer lange tijd een restaurant. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier een 16^e eeuwse huis, terugliggend in de rooilijn. In het huis zijn ook deels restanten van het oudere claustrale huis (behorende bij de vroeger immunitet St. Marie) aanwezig dat hier heeft gestaan. Het bouwdeel dat aan de Mariaplaats grenst is een latere bouwphase. In de bebouwing is een restaurant en sociëteit gesitueerd. Het huidige gebruik van het gebouw met restaurant en sociëteit is toegestaan. Het restaurant heeft een eigen ingang aan de voorzijde van het pand, vanaf de straat. De bevoorrading gaat via de voortuin, waar een toegang is naar de kelder onder het restaurant. De tuin aan de voorzijde wordt al zeer lang gebruikt als toegang naar de kelder van het pand voor de bevoorrading. Ook zijn de entree van de ontvangsthallen naar de sociëteit en de vergaderzalen te bereiken via de voortuin. De voortuin heeft een diepte van circa 25 meter.

Huidige situatie

De opslag van lege flessen gebeurt nu achterin de voortuin. Dat geldt ook voor de opslag van afval van het restaurant en de sociëteit. De zone wordt afgeschermd met een omheining om te zorgen dat de lege flessen niet worden meegenomen door onbevoegden. Rond het hekwerk staat groenblijvende beplanting. De omheining is reeds vergund (HZ_WABO-23-236610). De opslag van flessen en de afvalcontainers wordt hiermee vanaf de straat aan het zicht onttrokken. Daarbij blijft de achtergevel goed zichtbaar en herkenbaar. Onderstaand wordt ingegaan op de mogelijkheden om de opslag van lege flessen en bedrijfsafval in te passen. Bij de afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik wordt uitgegaan dat de tuin en gevel van het pand herkenbaar blijven.

Verkenning inpassing Stedenbouw en Erfgoed

Om de mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing te verkennen is er een schouw geweest. Bij verschillende plekken is bekeken of die geschikt zijn voor de opslag. Om verschillende redenen zijn die afgefallen en is de huidige situatie overgebleven. De onderstaande plekken zijn bekeken:

- Het maken van een inpandige ruimte voor de opslag grenzend aan de achterzijde van de voortuin. Dit is niet wenselijk omdat de monumentale gevel die aan de tuin grenst dan niet in stand gelaten kan worden.
- Het maken van een opslagruimte op de binnenplaats of in de achtertuin. Dit is door de eigenaren als niet haalbaar aangemerkt omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich mengen met de bezoekersstromen en de bedrijfsvoering belemmeren. Daarnaast is het bebouwen van de binnenplaats geen geschikte ingreep voor de herkenbaarheid van het monument. Deze binnenplaats is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen het 16^e eeuwse huis en de latere bebouwing. Het is dan ook altijd als open binnenplaats bedoeld. Daarnaast zou een ontsluiting van een opslagruimte op de binnenplaats nadelige gevolgen hebben voor de monumentwaarden van het 16^e eeuwse huis, bestaande uit doorbraken in buitenmuren met hoge monumentwaarde en versterking van de hoofdropzet van het 16^e eeuwse huis. Ook zal het afvoeren van containers en lege flessen via Achter Clarenburg merkbaar zijn voor de directe omgeving.

- Het opheffen van een vergaderzaal ten behoeve van opslag van bedrijfsafval en lege flessen. Dit wordt als niet haalbaar gezien omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich in het pand zou mengen met de bezoekersstromen. Daarnaast wordt het gebruik van het pand beperkt als een vergaderruimte zou vervallen.
- Het gebruiken van de kelder voor de opslag van lege flessen en bedrijfsafval. De toegang naar de kelder vanuit de binnenplaats wordt gebruikt voor de bevoorrading. Deze toegang is voor de bedrijfsvoering niet geschikt.

De huidige plek van de opslag van lege flessen en de afvalcontainers wordt door een hek en groenblijvende beplanting omkleed. Dit is denkbaar uit het oogpunt van de monumentwaarden. Het oppervlak van de opslag kan tot de huidige omvang beperkt blijven. De bevoorrading dient in de kelder te blijven. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. Door het hekwerk met beplanting (taxusbeplanting) aan de buitenzijde is er een beeld van natuurlijk groen. Nabij de boom komt een opstaande rand in de bestrating zodat containers niet tegen de boom botsen schade aan de boom wordt voorkomen. Zie de bijlage: Containerplek op het voorterrein van Mariaplaats 14, d.d. 30 januari 2024.

Conclusie

De conclusie is dat de inpassing van de opslag van lege flessen en afvalcontainers op de huidige plek denkbaar is vanuit Stedenbouw en Erfgoed en er in dit opzicht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het restaurant en de sociëteit zijn planologisch gezien toegestaan en een voorziening voor opslag is daarbij nodig voor de bedrijfsvoering. Uit de schouw is gebleken dat de plek voor de opslag van flessen en containers inpasbaar is en dat andere locaties afvallen vanwege de monumentwaarde van het pand en de bedrijfsvoering. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. De gevels van de omliggende panden zijn grotendeels gesloten en er is een hoger gelegen dakterras, wat zorgt voor afscherming. Daarnaast ligt het perceel in een druk deel van de binnenstad waar aan de voorzijden reuring is. De effecten van de beoogde opslag worden in deze situatie als aanvaardbaar gezien.