



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
mw. mr. G.N. Sloote

Betreft: Noordsingel 115/OMV.15.02.00153

Datum:

Aanleiding en achtergrond

Op 11 maart 2015 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het verbouwen van het monumentale Notarieel Archief en een deel van het Huis van Bewaring te verbouwen tot evenementenlocatie en lunchroom. De aanvraag betreft de activiteit bouwen en de activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Per e-mail is op 1 augustus 2018 de aanvraag gewijzigd, met dien verstande dat alleen nog een lunchroom wordt gevestigd in onderhavig pand. Het gebruik ten behoeve van evenementen/feestzaal maakt niet langer deel uit van de aanvraag.

Ondanks diverse contactmomenten over deze aanvraag is het aanvrager niet gelukt om te voldoen aan redelijke eisen van welstand en de parkeereisen.

Vervolgens is een ontwerpbesluit tot weigeren van de omgevingsvergunning opgesteld. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 16 oktober 2018 tot en met maandag 26 november 2018 ter inzage gelegen. Namens aanvrager is een zienswijze ingediend.

Planologische situatie:

Bestemmingsplan Tuin van Noord

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Tuin van Noord' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd' en 'waarde archeologie'. Tevens is het bestemmingsplan de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van toepassing.

Het initiële plan is in strijd met artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan "Tuin van Noord", omdat de activiteiten ten behoeve van een feestzaal vallen onder categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, terwijl ten hoogste categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Door wijziging ziet de gehele aanvraag thans op lunchroom en niet langer op evenementenlocatie/feestzaal. Dit gebruik voldoet aan het bestemmingsplan.

Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Op grond van de 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' in samenhang gelezen met de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' geldt er een auto-parkeereis van 44 parkeerplaatsen (met toepassing van een bijzondere vrijstelling vanwege de nabijheid van station Rotterdam Centraal). De aanleg van deze parkeerplaatsen is niet mogelijk op eigen terrein en er is geen passende parkeeroplossing geboden. De aanvraag voldoet op dit punt niet aan het bestemmingsplan.

Procedure

Om het initiële plan mogelijk te maken diende een afwijking van bestemmingsplan Tuin van Noord te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ofwel de zogenoemde uitgebreide procedure.

Hoewel door wijziging van de aanvraag thans geen sprake meer is van strijd met het bestemmingsplan, dient nog steeds een uitgebreide procedure te worden doorlopen omdat sprake is van een monument. Verwezen wordt naar artikel 3.10, lid 1, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ter inzage legging

Het conceptbesluit heeft van 16 oktober tot en met 26 november 2018 ter inzage gelegen.



Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend namens de aanvrager van onderhavige vergunning. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Hieronder volgt een reactie op de zienswijzen.

Reactie op ingediende zienswijzen

1. Anders dan in het ontwerpbesluit wordt aangegeven, is er gestart met de sloopwerkzaamheden van het Huis van Bewaring.

Reactie

Ten tijde van het eerste voorstel om op het te slopen deel van het Huis van Bewaring een parkeerterrein te realiseren, was er nog geen sprake van toestemming om te slopen, laat staan van een start met de sloopwerkzaamheden. Voorts is aanvrager op zoek gegaan naar een andere oplossing om de parkeereis op te vangen. Nu de sloopwerkzaamheden zijn aangevangen, dient de tekst van het besluit hierop te worden aangepast.

2. Er is een passende parkeeroplossing gevonden. Er worden voor de duur van 10 jaar 45 parkeerplaatsen gehuurd, gelegen in de Tuin van Noord. Deze zijn beschikbaar tussen 18:00 uur en 07:00 uur. Ook is er een conceptovereenkomst opgesteld voor de huur van 16 parkeerplaatsen op een afstand van 550 m. die 24 uur per dag beschikbaar zijn.

Reactie

Onderhavige aanvraag gaat over het realiseren van een lunchroom. De openingstijden van een lunchroom zijn doorgaans overdag. De geldende parkeereis is bedoeld om de parkeerdruk die de lunchroom gedurende de openingstijden genereert op te vangen. Nu er overdag slechts 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn wordt niet voldaan aan de geldende parkeereis.

3. Tijdens de zienswijzenperiode zijn alsnog tekeningen ingediend die zijn aangepast aan de adviezen van de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Reactie

Nu onder punt 2 reeds is aangegeven dat nog altijd niet aan de parkeereis wordt voldaan, wordt niet toegekomen aan een welstandsbeoordeling van de ingediende tekeningen. Er is immers een weigeringsgrond gegeven.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond. Deze reactie op de zienswijzen dient als nadere motivering voor de omgevingsvergunning met OMV.15.02.00153.