Voorlopig advies R&D/planologie Postjesweg 7 horeca op de tweede bouwlaag

5.1.2,e (8 april 2019)

Inleiding

- 17 augustus 2017 is een verzoek tot omzetten van de woning naar horeca geweigerd ondersteund door R&D/planologie
- De vraag ligt nu voor in hoeverre er reden is tot heroverweging van dit eerdere negatieve advies

Voorlopige overweging:

- De tweede toegang die het woongedeelte op de tweede bouwlaag ontsluit blijkt illegaal te zijn aangebracht.
- Er wordt nu om deze reden geconcludeerd dat het geen zelfstandige woning is geweest, maar een bedrijfswoning. In die zin is voorlopig in voldoende mate aangetoond dat op de tweede bouwlaag al jaren niet is gewoond. Het advies is echter in een daadwerkelijke aanvraag goed inzichtelijk te maken hoe de ruimte op de tweede bouwlaag de afgelopen tien jaar is gebruikt.
- Op dit adres geldt de bestemming GD1 uit het bestemmingsplan De Baarsjes (2018) met een horeca-aanduiding 4 dat voor de onderste bouwlagen geldt.
- Op de bovenliggende verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan, waarmee de gewenste horeca dus niet is toegestaan.
- Het is in deze omgeving niet gebruikelijk dat een niet-woonfunctie, laat staan een horecazaak, ook op de tweede bouwlaag exploiteert waar langs de straatwand op de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend wordt gewoond. Dit maakt het qua maatschappelijke uitvoerbaarheid een punt van aandacht. Het gaat hier daarentegen om een hoekpand, waardoor de kans op overlast voor de direct omwonenden minder is dan wanneer dit niet het geval zou zijn.
- Het gaat bovendien juridisch-planologisch om een uitbreiding en niet om een nieuwe horecavestiging, aangezien de h4-vestiging in de plint reeds is toegestaan.
- De gewenste uitbreiding lijkt net niet tot een overschrijding van het maximum toegestane vestigingsgrootte voor horeca 4 van 200 m2 bvo te komen (namelijk circa 195 m2 bvo?). Voor de formele aanvraag moet dit inzichtelijk gemaakt worden.
- Als we als gemeente concluderen dat hier op grond van de huisvestingsverordening sprake is van woningonttrekking dan zal overwogen moeten worden of we financiële dan wel reële compensatie gaan eisen. Reële compensatie is gezien de woningkrapte in Amsterdam in dat geval vanuit R&D/planologie wenselijker, waardoor de woningvoorraad er niet op achteruit gaat. Dit is initieel ook reden geweest voor R&D/planologie om in overleg met directie Wonen negatief te zijn in 2017 over de gewenste omzetting. Het advies is hier duidelijkheid in te krijgen voordat er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Daarbij sluit R&D/planologie zich aan bij het advies van wonen dat het belangrijk is de onttrekkingsvergunningtraject en het omgevingsvergunningtraject op elkaar af te stemmen zo nodig.

Voorlopige conclusie:

R&D/Planologie ziet voldoende aanknopingspunten om bij een formele aanvraag omgevingsvergunning het omzetten van de tweede bouwlaag langs de Postjesweg 7 om te zetten van wonen naar horeca 4. Tegen die tijd is het advies om bij de in te dienen stukken meer verduidelijking zoals in bovenstaande aandachtspunten is aangegeven te geven, zodat een definitieve overweging gemaakt kan worden. Echter is het verstandig om vantevoren duidelijkheid te krijgen hoe we als gemeente tegenover woningonttrekking aankijken, zodat dit vroegtijdig aan Rochdale kenbaar gemaakt kan worden.