Advies R&D Postjesweg 7 tweede bouwlaag van wonen naar horeca 4
Planologie / 5.1.2.e (10 oktober 2019)

Inleiding
Voor deze locatie is al een langdurige traject doorlopen, waarbij onder andere de serre veel aandacht heeft gevraagd. In 2017 heeft Rochdale in 2017 in overleg met het stadsdeel een pitch uitgebracht die door onderhavige aanvrager is gewonnen. Het betreft hier de uitbater van Café Cook die nu ook op deze locatie een horecazaak wilt exploiteren over twee bouwlagen en de kelder. De totaal oppervlakte verdeeld over deze drie bouwlagen zal niet veel groter zijn dan 200 m2 bvo.

Toetsing
Een horeca in de categorie 4 op de begane grond en kelder is reeds toegestaan conform het bestemmingsplan De Baarsjes. Op de tweede bouwlaag (en hoger) is echter uitsluitend wonen in het bestemmingsplan is toegestaan. De toegestane maximum vestigingsgrootte ten behoeve van horeca 4 van 200 m2 bvo zal waarschijnlijk licht worden overschreden.

Afweging
Voor dit voorstel is reeds een conceptaanvraag ingediend. Er zijn toen vanuit planologie een aantal aandachtpunten meegegeven, die onder andere betrekking hebben met de onderbouwing, maar ook op hoe er met woningonttrekking wordt omgegaan. Hieronder wordt een definitieve afweging gemaakt in het kader van de formele vergunningsaanvraag.

In de aanvraag is geen toelichting op de gewenste horecazaak meegeleverd, waardoor er vanuit de ingediende stukken niet direct beoordeeld kan worden of hier inderdaad sprake is van een h4-zaak. In dit geval is echter anderszins middels een langdurige traject en de pitch reeds aannemelijk gemaakt dat het hier om een h4-zaak zal gaan.

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 voor de rest 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. Verder gaat het hier bovendien om een horecazaak die qua schaalgrootte (vrijwel) binnen de maximum toegestane vestigingsgrootte van 200 m2 bvo blijft, waardoor dit de aanvaardbaarheid mede vergroot. Aandachtspunt blijft daarentegen de communicatie met de buurt. De indruk is dat dit de afgelopen tijd goed is opgepakt door de ondernemer. Het advies is hier in de toekomst goed in te blijven investeren.

Inmiddels is er (gemeentelijke) overeenstemming dat de (bedrijfs)woning op de tweede bouwlaag niet legaal is geweest. De tweede toegang die het woongedeelte op de tweede bouwlaag ontsluit blijkt illegaal te zijn aangebracht. Feitelijk betekent dit dat er geen sprake is geweest van een zelfstandige woning, ook al is het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

R&D heeft in een eerdere advies op de conceptaanvraag aangegeven ten aanzien van het woningonttrekking het advies van Wonen te volgen. Inmiddels heeft wonen uitsluitsel gegeven hierover:
De negatieve invloed van de woningonttrekking op de samenstelling van de woningvoorraad is nihil. Het belang van de aanvrager is in dit geval groter dan het algemeen belang van het behoud van de

betreffende woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Daarom worden er geen andere voorwaarden gesteld aan de onttrekking van de woonruimte dan de uitvoering van het beoogde gebruik zoals aangevraagd bij de vergunning.

Alles bij elkaar genomen ziet R&D/planologie geen belemmeringen meer en is daarom positief om het verzoek om horeca 4 langs de Postjesweg 7 in de kelder, begane grond en tweede bouwlaag te faciliteren, mits de parkeeradviseur V&OR positief is over fiets en auto.