

Zienswijzennota
Omgevingsvergunning Aalmarkt 1-3

Maart 2014

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Aalmarkt 1-3. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Aalmarkt". De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Kenmerken van het plan

Het bouwplan heeft betrekking het plaatsen op

- het wijzigen van het gebruik van Aalmarkt 1 en 2 van winkel naar restaurant;
- het plaatsen van een interne scheidingswand tussen Aalmarkt 2 en 3; en
- het plaatsen van een ventilatierooster in de zijgevel van Aalmarkt 1.

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

Procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op 4 september 2013 en heeft ter inzage gelegen van donderdag 5 september 2013 t/m donderdag 17 oktober in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordering.

Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en wordt derhalve als ontvankelijk aangemerkt.

Lijst van indieners

Er is gedurende de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ingediend door:

NR.NAAM

ADRES

1. XXXXXX

XXXXXX

NB. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

Thematisch overzicht van de zienswijze

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema: Toevoeging horeca		
A1	Door de hoeveelheid ontheffingen van het bestemmingsplan voor horeca die door de gemeente worden verleend vermindert de waarde van een horecaverunning drastisch. Indiener is van mening hierdoor rechtstreeks in haar belangen te worden getroffen.	Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 januari 2011 (LJN BP0553) vormen concurrentieverhoudingen bij planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen. Daarmee wordt bedoeld dat burgers door de vestiging van de horeca en het verdwijnen van een winkel zouden worden benadeeld. Met de toevoeging van een restaurant in een leegstaand winkelpand is geen sprake van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. In dit kader komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of er sprake is van een overaanbod van horeca in het gebied dan wel een waardedaling van huidige horecaverunningen door toevoeging van nieuwe horeca.	Geen
A2	De gemeente bemoeit zich met concurrentie tussen bedrijven door buiten het bestemmingsplan om horecaverunningen te verlenen. Met het toestaan van extra horeca wordt de "spoeling dunner" en zal omzet en winst van bedrijf van indiener afnemen.	Zoals beantwoord onder A1 speelt concurrentie geen rol bij planologische belangenafweging. Ook op grond van artikel 1.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening mogen bij bestemmingsplanafwijking voor de vestiging van een horecaonderneming geen economische criteria, waaronder dus ook het concurrentie-criterium betrokken worden. Dit is bepaald in artikel 14, aanhef en onder (5), van de Europese Dienstenrichtlijn (Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt, PbEU L 376).	Geen
A3	Er is geen recent onderzoek uitgevoerd naar de noodzaak om horeca categorie III toe te staan. Op de Nieuwe Rijn en omgeving is al voldoende horeca aanwezig.	De huidige economische markt zorgt bij ondernemers en vastgoedeigenaren voor behoefte om flexibel met bedrijfsactiviteiten en leegstaande panden om te kunnen gaan. Het college staat in beginsel positief tegenover initiatieven vanuit het	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>bedrijfsleven om invulling te geven aan leegstand, mits er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en de aanvraag binnen het geldende beleid past.</p> <p>In diverse beleidsstukken van de gemeente is het gewenste ruimtelijk gebruik van de binnenstad uiteengezet. Vanuit dit beleid is voor de planlocatie horeca categorie III (een restaurant) een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Hier wordt uitgebreider op ingegaan bij de beantwoording onder B1.</p> <p>Zoals onder A1 en A2 is beschreven, is met de toevoeging van een restaurant geen sprake van een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau.</p> <p>Daarmee is uitgebreider onderzoek naar de noodzaak van het toestaan van een horecavestiging op de locatie Aalmarkt 1-2 niet noodzakelijk.</p>	
A4	<p>Het onttrekken van winkelruimte ten behoeve van horeca gaat veel verder. Niet alleen heeft de gevestigde horeca het momenteel zwaar, op 11 september 2013 is al weer de volgende aanvraag voor horeca ingediend voor Aalmarkt 3.</p>	<p>Elke aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld op wenselijkheid en mogelijke belemmeringen. Zoals onder A1 t/m A3 is aangegeven speelt concurrentie geen rol bij planologische belangenafweging.</p> <p>Overigens is de aanvraag waar indiener op doelt op 5 november 2013 weer ingetrokken door de aanvrager.</p>	Geen
B	Thema: Beleid		
B1	<p>De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op niet ter zake doend en/of niet uitgewerkt of door de raad vastgesteld beleid, te weten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Programma Binnenstad Verder met de binnenstad Horecasferen in de binnenstad Structuurvisie Leiden 2025 	<p>Het "Programma Binnenstad", de "Structuurvisie Leiden 2025" en "Verder met de Binnenstad" zijn drie afzonderlijke, maar sterk met elkaar verweven beleidsdocumenten. Vanuit verschillende invalshoeken en schaalniveaus wordt een visie gegeven op de economische ontwikkeling van de binnenstad en de ruimtelijke vertaling daarvan.</p> <p>Voor de gemeente Leiden is de structuurvisie een richtinggevend kader voor de bestemmingsplannen en daarmee een sturingsinstrument voor het gemeentebestuur. De structuurvisie geeft op een groter schaalniveau de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer en dient dus bij alle ruimtelijke afwegingen in ogenschouw te worden genomen.</p> <p>Aangezien het "Programma Binnenstad" integraal onderdeel uitmaakt van de structuurvisie en de bijbehorende uitvoeringsparagraaf en "Verder met de Binnenstad" een verdieping is van de "Structuurvisie Leiden 2025", is het college derhalve van mening dat genoemd beleid relevant is voor onderhavige aanvraag en daarom terecht wordt besproken in de ruimtelijke onderbouwing. Het college is daarnaast van mening dat de aanvraag past binnen de uitgangspunten van dit</p>	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		vigerende beleid. Zie hiervoor uitgebreider de beantwoording onder B2 t/m B5. Wat betreft de conceptnota 'Horecasferen' wordt nader ingegaan bij de beantwoording van B6.	
B2	In 'Programma Binnenstad' en 'Verder met de Binnenstad' is het gebied rondom de Nieuwe Rijn/Aalmarkt niet aangewezen als een van de 18 ontwikkellocaties wat betreft horeca. Wel om winkels te stimuleren, maar dat gebeurt juist niet. De Aalmarkt wordt wel benoemd als centrum van het kernwinkelgebied: "A1 retail met focus op fashion".	Het 'Programma Binnenstad' heeft drie, in hoofdpijnen economische, doelen: meer bezoekers naar de binnenstad van Leiden trekken, meer bestedingen genereren en een hogere waardering voor het aanbod van de binnenstad krijgen. Horeca kan enerzijds een 'bezoekmotief' vormen (bv. uitgaan op de Nieuwe Beestenmarkt), of anderzijds een 'ondersteunende functie' (bv. theaterbezoek met vooraf bezoek aan een restaurant). Toevoeging van ontbrekende horeca als bezoeks-motief en uitbreiden van ondersteunende horeca maakt de binnenstad compleet. De hoofddoelen zijn uitgewerkt in 8 subdoelen of ambities. Ambitie 6 luidt: "Meer en betere winkel- en horecavoorzieningen". Het gebied rondom de Nieuwe Rijn valt inderdaad niet binnen een van de 18 ontwikkellocaties uit 'Programma Binnenstad', maar op p. 45 van dit document wordt aangegeven dat "het programma probeert op twee - gelijktijdig uit te voeren - manieren de Leidse binnenstad te verbeteren en zo de doelen te bereiken". Enerzijds betreft dit de 18 ontwikkellocaties, maar tegelijkertijd worden "op de benoemde 8 ambitielijnen jaarlijks vele inspanningen (projecten, (lijn)activiteiten en maatregelen) uitgevoerd." Zoals hiervoor aangegeven betreft een van de 8 ambitiedoelen: "Meer en betere winkel- en horecavoorzieningen." Het college is daarom van mening dat het "Programma Binnenstad" in dit geval ter zake doet en dat de aanvraag past binnen de ambities uit dit programma.	Geen
B2	Doelstelling van het Aalmarktproject was het stimuleren van winkels om het gebied tussen Breestraat en Haarlemmerstraat aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Met deze aanvraag wordt winkelruimte juist onttrokken, in plaats van retail te stimuleren.	Zoals reeds aangeven bij A1 t/m A4 wordt elke aanvraag afzonderlijk beoordeeld en getoetst. Het Aalmarktproject zorgt inderdaad voor de noodzakelijke versterking en uitbreiding van het winkelgebied, zoals de gemeente dat voor ogen heeft met het Programma Binnenstad. Daarnaast zijn er echter nog meer ambities en doelen geformuleerd, waarbinnen de aanvraag passend is. Zie hiervoor de beantwoording onder B1.	Geen
B3	"Verder met de Binnenstad" vervangt niet de "Structuurvisie Leiden 2025", maar is een verdieping op het hoofdstuk over de Binnenstad.	In de "Structuurvisie Leiden 2025" zijn de hoofdpijnen van het "Programma Binnenstad" opgenomen. Beide documenten bevatten een analyse en verantwoording voor de ontwikkelrichtingen en doelen van de ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad. Dit wordt in "Verder met de Binnenstad" als uitgangspunt	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>genomen voor een verdere uitwerking. Dit document moet ervoor zorgen dat private en publieke investeringen leiden tot het realiseren van de hoofddoelen van het programma Binnenstad. Het plangebied ligt in "Verder met de Binnenstad" binnen het deelgebied 'Stedelijke cultuur'. Het gewenste hoofdprogramma in dit gebied bestaat uit cultuur en uitgaan, winkels (galerie), restaurants en (kleine) terrassen. De nieuwe functie van de panden Aalmarkt 1-2 passen dus binnen het hoofdprogramma uit "Verder met de Binnenstad".</p>	
B4	<p>In de 'Structuurvisie Leiden 2025' wordt het zwerfmilieu niet aangeduid als projectgebied of één van de 18 (horeca)ontwikkellocaties.</p>	<p>Voor de binnenstad is in de structuurvisie een ruimtelijke weergave van het "Programma Binnenstad" opgenomen. De gehele binnenstad is daarom als 'projectgebied' gedefinieerd in de structuurvisie. Het uitvoeringsprogramma behorend bij de structuurvisie (hoofdstuk 6) is gekoppeld aan het "Programma Binnenstad" en richt zich o.a. op de eerder genoemde 8 ambitielijnen (zie beantwoording B2).</p>	Geen
B5	<p>In 'Verder met de Binnenstad' staat dat beleid en structuurvisies niet juridisch bindend zijn voor bestuur of burger. Verder met Binnenstad is geen restrictief en ook geen gedetailleerd document en plantoetsing kan nooit op basis van alleen 'Verder met de Binnenstad' plaatsvinden.</p>	<p>In artikel 2.1 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) is opgenomen dat de gemeenteraad, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, voor het gehele grondgebied een of meer structuurvisies vaststelt, waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd. De "Structuurvisie Leiden 2025" en "Verder met de Binnenstad" hebben de status van structuurvisie en ruimtelijke initiatieven dienen dus altijd hieraan getoetst te worden. Zoals ook in "Verder met de Binnenstad" is opgenomen, is altijd nadere besluitvorming nodig over het wel of niet verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Bij deze besluitvorming wordt een definitieve afweging gemaakt en worden ook andere relevante (wettelijke) kaders meegewogen. Deze afweging wordt beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. De plantoetsing heeft niet alleen plaatsgevonden op basis van "Verder met de Binnenstad".</p>	Geen
B6	<p>Het beleidskader Horecasferen is nog in de conceptfase. Tijdens de inspraakperiode zijn een groot aantal reacties, waaronder door reclamant, ingediend bij de gemeente. Indiener acht het aannemelijk dat naar aanleiding van de inspraak het maximum aan buitenplanse horeca is bereikt en dat eerst de vigerende bestemmingsplannen moeten worden aangepast voordat vergunningen kunnen worden verleend.</p>	<p>De gemeente komt bepaalde beleidsvrijheid toe wat een goede verdeling is van horeca in de binnenstad, gelet op alle ruimtelijke relevante aspecten. De doelstellingen voor de binnenstad zijn vastgelegd in verschillende beleidsstukken, zoals vermeld in de beantwoording onder B1 t/m B5. Bij het interpreteren van beleidsnota's in het kader van de toets van een concreet project heeft de gemeente beleidsvrijheid. Het college acht de aanvraag wenselijk, passend binnen dit beleid.</p> <p>Het beleidskader Horecasferen is een praktische uitwerking van dit beleid voor de horecasector.</p>	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Indiener is van mening dat nog niet aan de conceptnota mag worden getoetst zolang deze niet definitief is. Dit gebeurt echter al wel twee jaar.	Inderdaad is het beleidskader Horecasferen nog in ontwikkeling. Als basis worden echter de sfeergebieden uit 'Verder met de Binnenstad' gebruikt. Uitgangspunt is dat meer ruimte wordt geboden aan horeca die past binnen een bepaald sfeergebied zoals dat in 'Verder met de Binnenstad' is aangegeven. Binnen het sfeergebied 'Stedelijke Cultuur' wordt horeca in de vorm van restaurants actief gestimuleerd. De omstandigheid dat de conceptbeleidsnota door inspraakreacties nog kan veranderen, betekent niet dat niet moet worden nagegaan of de onderhavige aanvraag op het moment van beslissen voorgenomen beleid niet doorkruist.	
B7	De 'Structuurvisie Leiden 2025' is het enige stuk dat op de website van de gemeente bij Ruimtelijke Ordening te vinden is.	Op gemeente.leiden.nl/publicaties/beleid zijn alle relevante beleidsstukken van de gemeente in te zien en te downloaden.	Geen
B8	In alle genoemde visies en nota's wordt nergens specifiek op de locatie ingegaan.	Beleidsvisies en –nota's gaan zelden gedetailleerd in op perceelsniveau. Het college is van mening dat, met name in "Verder met de Binnenstad" en de conceptnota "Horecasferen", voldoende wordt ingegaan op de verschillende deelgebieden in de binnenstad,	Geen
B9	Alle genoemde stukken zijn visies, geen beleid. Deze moeten uitgewerkt worden in regels en bestemmingsplannen.	Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet elke gemeente verplicht (een) structuurvisie(s) en bestemmingsplan(nen) vaststellen voor haar grondgebied. De gemeente Leiden voldoet hieraan. Daarnaast heeft de gemeente de vrijheid om beleid en/of visies op te stellen omtrent diverse onderwerpen. Hoe deze vervolgens worden verwerkt in concrete regels en/of bestemmingsplannen is voor onderhavige aanvraag niet relevant. Bij het interpreteren van beleid/visies in het kader van de toets van een concreet project heeft het college beoordelingsvrijheid en dient marginaal te worden getoetst of meewerken aan de aanvraag past binnen de beleidskaders.	Geen
B10	In genoemde visies wordt gesproken over hoogwaardige horeca. In hoeverre daar nu sprake van is kan tot velerlei interpretaties leiden.	De omgevingsvergunning ziet op gebruik van de panden voor een horeca categorie III (restaurant). Zoals bij de beantwoording onder A aangegeven, speelt concurrentie geen rol bij de planologische belangenafweging. Hieronder valt ook de kwaliteit van de horecavestiging die uiteindelijk gebruik maakt van de omgevingsvergunning.	Geen
C	Thema: Horecacategorie		
C1	In de aanvraag wordt uitsluitend over bestemmingsverandering van winkel naar horeca III gesproken. In de onderbouwing van het nog	De onderhavige aanvraag betreft, zoals reclamant aangeeft, de aanvraag om een restaurant toe te staan in afwijking van het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan valt een restaurant in	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	niet ter zake doende stuk "Horecasferen" heeft men het over de categorieën A, B, C, etc. Indiener vraagt zich af wat nu de inhoud van deze horecaverunning is, met name ten aanzien van openingstijden.	horecacategorie III. In de omgevingsvergunning staat beschreven dat deze betrekking heeft op een functieverandering van winkel naar restaurant. Dat in de conceptnota 'Horecasferen' een andere horecategorisering geïntroduceerd wordt is in deze niet relevant. Naast de omgevingsvergunning heeft een uitbater van een horecagelegenheid ook een horecaverunning nodig. Hierin zijn o.a. bepalingen ten aanzien van openingstijden opgenomen.	
D Thema: Leefomgeving			
D1	Indiener vreest, net als de bewonersvereniging, voor het onaantrekkelijker worden van de omgeving van de Nieuwe Rijn. Immers daar waar horeca komt verdwijnt een winkel.	Het college is niet van mening dat het verdwijnen van een winkel voor horeca per definitie een verslechtering van de leefomgeving oplevert. In het gemeentelijke beleid worden een restaurant, net als een winkel (galerie), geschaard onder de hoofdfuncties van het gebied 'stedelijke cultuur', waar de planlocatie in is gelegen. Bovendien hebben de panden geruime tijd leeggestaan, hetgeen geen aantrekkelijke uitstraling op de omgeving geeft. Overigens betekent het verlenen van de omgevingsvergunning niet dat in de toekomst helemaal geen winkelfunctie meer in het pand mogelijk is. Mochten de horeca-activiteiten worden beëindigd, dan is op grond van het onderliggende bestemmingsplan nog steeds detailhandel toegestaan.	Geen
E Thema: Parkeerbehoefte			
E1	Buiten de aan het bestemmingsplan gekoppelde parkeerbehoefte worden nog 5 extra plaatsen toegevoegd. Dit zou een noodzaak tot verder onderzoek moeten zijn, nu de parkeerdruk in dit gebied alleen al door dit project wordt verhoogd naar 89%, net onder het maximaal toelaatbare.	In de bouwverordening (artikel 2.5.30) wordt het voldoen aan de parkeereis als voorwaarde gesteld om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning. Op 28 februari 2012 heeft het college de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld. Op basis van deze beleidsregels is door de functiewijziging van winkel naar restaurant inderdaad sprake van een parkeereis van (afgerond) 5 parkeerplaatsen (p.p.). In de beleidsregels zijn echter mogelijkheden opgenomen om –onder voorwaarden- af te wijken van de parkeereis. Voor de zone 'binnenstad' kan dit indien de parkeereis niet hoger is dan 15 p.p. (beleidsregel 4b). Dit omdat het in de dichtbebouwde binnenstad in de meeste gevallen niet haalbaar is parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en het anders erg lastig wordt om bouwplannen en ontwikkelingen mogelijk te maken.	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>Op basis van bovenstaande is het college van mening dat de aanvraag en de daaruit voortvloeiende parkeereis niet in strijd zijn met de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden'.</p> <p>Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is nog wel nader onderzocht wat de mogelijke gevolgen van de aanvraag zijn voor de parkeersituatie in de omgeving. De locatie ligt in een parkeerrestrictiegebied, waar het alleen voor vergunninghouders is toegestaan om op straat te parkeren. Voor bezoekers van de binnenstad is het dus niet mogelijk om voor de deur te parkeren, zowel in de oude, als in de beoogde situatie. In de binnenstad zijn, op loopafstand van de locatie, parkeergarages/terreinen aanwezig die volledig ter beschikking staan voor bezoekers. Bijvoorbeeld de Breestraatgarage (Hoogvliet), Morspoortgarage en het Haagwegterrein. Recente bezettingscijfers laten zien dat er op de maatgevende momenten nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.</p> <p>Het college concludeert dat de gevolgen van de aanvraag wat betreft parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de parkeerdruk in dit gebied als gevolg van de aanvraag niet ontoelaatbaar wordt verhoogt.</p>	
E2	Wanneer alle tot op heden vergunde horecagelegenheden worden meegerekend, komt de parkeerdruk v�er boven de maximaal toelaatbare grens uit.	Zie de beantwoording onder E1. De aanvraag is niet in strijd met de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' en het college is niet van mening dat de parkeerdruk als gevolg van de aanvraag ontoelaatbaar wordt verhoogt.	Geen
E3	Het onttrekken van parkeerplaatsen leidt tot problemen. Zeker met het verdwijnen van 34 plaatsen aan de Boommarkt zal dit tot vermindering van het aantal bezoekers leiden.	Voorliggende aanvraag ziet niet op het onttrekken van parkeerplaatsen.	Geen
E4	De verwijzing naar avondopening gaat om twee redenen niet op. In de factor waar mee wordt gerekend (8,0) zit al verdisconteerd dat het om een restaurantfunctie gaat. Hier mag dan ook niet nog extra rekening mee worden gehouden, dit zou de dubbelfactor in gevaar brengen. Daarnaast zijn de openingstijden niet vastgesteld in de vergunning. Volgens indiener is de gebruiker van het pand ook open tijdens de lunch, te beginnen met zaterdag. Niet alleen is dit de drukste (parkeer)dag van de week, elke andere dag kan hier aan	<p>In de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' is vastgelegd met welke normen moet worden gerekend bij concrete aanvragen. Op basis van deze normen is de parkeereis 5 p.p. Hierbij is geen sprake van verdiscontering of een dubbelfactor. Op grond van de beleidsregels kan in de zone 'binnenstad' worden afgeweken van deze eis.</p> <p>Zoals reeds onder C1 reeds is aangegeven, is naast een omgevingsvergunning ook een horecaverunning noodzakelijk, waarin onder andere bepalingen ten aanzien van openingstijden zijn opgenomen.</p>	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	toegevoegd worden.		
F	Thema: Milieuaspecten		
F1	Voor het exploiteren van een restaurant dient een vetput aangebracht te worden om vetafscheiding in het gemeentelijk riool te voorkomen. Deze staat niet in de ontwerpvergunning. Voor het aanbrengen van de vetput zal dus wel degelijk in de grond moeten worden "geroerd". In de bovengrond zijn matige verontreinigingen met lood aangetroffen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.	Niet is gebleken dat voor deze aanvraag de vetafscheiding niet opgelost kan worden met een bovengrondse installatie. Hiervan zijn diverse geschikte voorbeelden te vinden. Uit de aanvraag blijkt niet dat in de grond wordt geroerd en een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.	Geen
F2	Ventilatie ten behoeve van de keuken komt uit op het maaiveld. Dit zorgt voor bovenmatige geluids- en geuroverlast in de steeg. Bezoekers aan de binnenstad zullen dit niet op prijs stellen en het is voor de afvoer vanuit een horecakeuken ontoelaatbaar. Een afvoerkanaal naar boven is dan ook noodzakelijk.	Een restaurant betreft bedrijfsruimte waarop de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing is. Voor oprichten/wijzigen van een inrichting moet een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan. Voor de vraag of de functiewijziging van winkel naar restaurant wenselijk is, wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke gekeken naar de effecten op de omgeving. Hierbij wordt de vraag gesteld of er –door de ontwikkeling- nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De VNG heeft richtafstanden aangegeven voor verschillende functies ten opzichte van woningen of andere gevoelige functies. Op basis van deze richtafstanden is het in een gemengd gebied aanvaardbaar om een restaurant aanpandig aan woningen of andere gevoelige functies te realiseren. Het college is dan ook van mening dat de functiewijziging van winkel naar restaurant geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.	Geen
G	Thema: In onbruik zijn panden		
G1	Tot 2011, toen de gemeente eigenaar was, is niets aan onderhoud van de panden gedaan en is geen actief beleid gevoerd om de panden te verhuren. Ook de huidige eigenaar heeft geen inspanningen verricht om de ruimte als winkel te verhuren. Het argument van het in onbruik zijn	De aanvrager heeft aangegeven dat de panden leegstaan en deze graag te willen gaan gebruiken als restaurant. Het college staat in beginsel positief tegenover initiatieven om leegstand terug te dringen. Bij elke concrete bouwaanvraag wordt vervolgens, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, onder andere gekeken naar ruimtelijke relevante aspecten, zoals onder andere het vigerend beleid,	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	van de panden valt dus slechts de eigenaars van de panden aan te rekenen en niet het economisch tij. Immers, daar waar panden worden onderhouden wordt wel succesvol verhuurd.	de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan, stedenbouwkundige aspecten, de behoefte vanuit de markt en diverse (milieu)belemmeringen. Het college is van mening dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er derhalve geen belemmeringen zijn de omgevingsvergunning te verlenen.	
H	Thema: Monument		
H1	De verbouwing aan het gemeentelijk monument heeft al plaatsgevonden, kennelijk zonder vergunning. Schade aan het pand is nu niet meer te herstellen. Indiener verwijst naar een advies van de Monumentencommissie van 26 juni 2012. Het bevreemdt indiener dat het advies in de reeds uitgevoerde verbouwing niet is gekend. Veel van de historische waarde van het pand is verloren gegaan en de verbouwing komt het Rijksmonument niet ten goede, zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld..	De volledige tekst van het advies van de Monumentencommissie dat indiener aanhaalt is opgenomen als Bijlage I bij deze zienswijzennota. Het betreft een advies op een ander bouwplan, te weten de aanvraag van 11 april 2012 voor het samenvoegen van Aalmarkt 1 met Aalmarkt 2-3 tot één ruimte en het wijzigen van de bovenwoningen in 2 appartementen. Naar aanleiding van het aangehaalde advies is dit bouwplan zodanig aangepast, dat de Monumentencommissie uiteindelijk concludeert dat het plan voldoende rekening houdt met de monumentale waarden van het rijksmonument. Zie hiervoor Bijlage II. Voor deze aanvraag is op 2 augustus 2012 omgevingsvergunning verleend. Gezien het aangepaste plan en het daaropvolgende positieve advies van de Monumentencommissie kan het college zich niet vinden in de opmerking van indiener dat bij deze verbouwing veel van de historische waarde van het pand verloren is gegaan. Zoals gezegd betreft het door indiener aangehaalde advies niet het bouwplan waartegen indiener de hier behandelde zienswijze heeft ingediend. Team Monumenten & Archeologie van de gemeente Leiden heeft positief geadviseerd op voorliggende aanvraag. Zie Bijlage III. O.a. wordt geconcludeerd dat "met het dichtzetten van de doorbraken naar Aalmarkt 3 de oude structuur wordt hersteld, wat de monumenten ten goede komt." De betreffende passage in de ruimtelijke onderbouwing is op basis van dit advies opgesteld. Het college is derhalve van mening dat het plan voldoende rekening houdt met de monumentale waarden van het rijksmonument.	Geen
I	Thema: Eerdere aanvragen		
I1	De eerste aanvraag voor dit pand is (voor zover te achterhalen) van april 2012. De hier besproken ontwerp omgevingsvergunning is	Het staat een ieder vrij om aanvragen om omgevingsvergunningen in te dienen bij de gemeente. Het is juist dat er in de afgelopen jaren meerdere aanvragen zijn ingediend voor de	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>pas van 5 september 2013, omdat er nieuwe aanvragen zijn ingediend op 25 maart 2013 en 28 augustus 2013. De hoeveelheid aanvragen omtrent dit pand is niet meer te overzien. Op de website zijn de volgende data te zien:</p> <p>11-04-2012 02-08-2012 19-09-2012 13-11-2012 25-03-2013 28-08-2013 11-09-2013</p> <p>Dit komt de transparantie niet ten goede en het is helder dat het niet eenvoudig is een goede vergunning aan te vragen.</p>	<p>panden Aalmarkt 1-3. Hierbij is echter sprake van verschillende aanvragen, voor verschillende activiteiten. De data die indiener noemt bevatten tevens publicatiedata van deze aanvragen, of de verlening van de betreffende vergunning.</p> <p>Een opsomming:</p> <p>De aanvraag van 11-04-2012 betrof een procedure voor het samenvoegen van de begane grond van Aalmarkt 1 met Aalmarkt 2-3 en het realiseren van appartementen op de verdieping. Deze vergunning is verleend op 02-08-2012.</p> <p>De aanvragen van 19-09-2012 en 13-11-2012 betroffen nagenoeg dezelfde ontwikkeling, namelijk het wijzigen van het gebruik van Aalmarkt 1. De eerste aanvraag was niet volledig, de tweede is geweigerd.</p> <p>De aanvraag waar deze zienswijzebeantwoording betrekking op heeft is op 25-03-2013 ingediend. Zoals door indiener aangegeven is de ontwerp omgevingsvergunning op 05-09-2013 gepubliceerd.</p> <p>De aanvraag van 28-08-2013 betrof het wijzigen van het pand Aalmarkt 3 waar indiener bij A4 ook naar verwijst. Deze aanvraag is 11-09-2013 gepubliceerd, maar zoals al aangegeven in de reactie op A4 weer ingetrokken door de aanvrager.</p> <p>Het college kan zich niet vinden in het standpunt van indiener dat het niet eenvoudig is een goede vergunning aan te vragen. Van de hierboven vermelde aanvragen is er één buiten behandeling gelaten. De andere aanvragen voldeden aan de gestelde indieningsvereisten en zijn in behandeling genomen en vervolgens verleend danwel geweigerd, of als ontwerpbesluit in procedure gebracht. De publicatie van de verschillende aanvragen, alsmede de bekendmaking van het betreffende (ontwerp)besluit heeft per individuele aanvraag op de wettelijke vereiste wijze plaatsgevonden, waardoor het college van mening is dat transparant is gehandeld.</p>	
J	Thema: Handhaving		
J1	<p>Al sinds 16 februari 2013 wordt een restaurant met terras op de betreffende locatie geëxploiteerd, geheel zonder vergunning en ondanks verzoeken tot handhaving sinds 15 februari 2013. Kennelijk is het op dit moment bon ton om buiten bestemmingsplan en zonder vergunning allerlei</p>	<p>In de Algemene wet bestuursrecht of een andere wet is niet bepaald wanneer een bestuursorgaan tot handhaving dient over te gaan of wanneer daarvan juist kan worden afgezien. Een bestuursorgaan dient in beginsel gebruik te maken van de bevoegdheid om tot handhaving over te gaan, tenzij er een concreet zicht op legalisatie bestaat of handhaving onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Om te kunnen spreken van een 'concreet zicht op</p>	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	vormen van horeca te exploiteren.	legalisatie' is het voldoende dat een –volledige– aanvraag om een beschikking (bv. een omgevingsvergunning) is ingediend die strekt tot legalisatie van de illegale situatie en het bestuursorgaan geen belemmeringen ziet voor het verlenen van de beschikking. Gezien het bovenstaande dient het verlenen van de omgevingsvergunning er juist voor om de ontstane illegale situatie te beëindigen. Niet is gebleken dat door legalisering een onwenselijke situatie ontstaat.	
K	Thema: Belangenafweging		
K1	De belangen van alle belanghebbenden moeten worden afgewogen voor het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan. Dit is niet gebeurd.	Aan ieder collegebesluit gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening onder andere gekeken naar ruimtelijke relevante aspecten, zoals onder andere het vigerend beleid, de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan, stedenbouwkundige aspecten, de behoefte vanuit de markt en diverse (milieu)belemmeringen. Uiteindelijk wordt in een finale belangenafweging de belangen van de betrokken partijen afgewogen. Het college is van mening dat het in voorliggend geval wenselijk is een restaurant mogelijk te maken op de planlocatie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ziet het college geen belemmeringen om aan het afwijken van het bestemmingsplan mee te werken. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbesluit heeft eenieder de mogelijkheid gehad zijn of haar belangen kenbaar te maken in een zienswijze.	Geen
L	Thema: Ter inzage legging		
L1	Alle genoemde en gewaarmerkte toegevoegde documenten zijn noch bij de ontwerp omgevingsvergunning gevoegd, noch op de website van de gemeente Leiden, noch elders te vinden. De ondertekende planschadeovereenkomst staat niet in deze lijst vermeld en is niet gepubliceerd, maar hoort hier wel degelijk in thuis.	De kennisgeving van het ontwerpbesluit is overeenkomstig artikel 6.14, eerste lid Bro jo. 3:12 en 3:44 Awb gepubliceerd in de Staatscourant en in de gemeenteberichten. Ook is het ontwerpbesluit gepubliceerd op http://www.ruimtelijkeplannen.nl/ . De kennisgeving, ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwning hebben vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen op Stadhuis en Stadsbouwhuis. Een planschadeovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en aanvrager. Deze maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en wordt derhalve ook niet ter inzage gelegd. Het college heeft bij haar besluitvorming kennis kunnen nemen van de planschadeovereenkomst.	Geen

	Indiener Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
M	Thema: Planschade		
M1	Indien de omgevingsvergunning wordt verleend, zal een verzoek tot planschade worden ingediend.	Na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning, kan een concreet verzoek om planschade, conform artikel 6.1 Wro, bij de gemeente worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.	Geen

Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Aalmarkt 1-3, ten behoeve van het realiseren van een restaurant, het plaatsen van een scheidingsmuur en het aanbrengen van een ventilatierooster, is één schriftelijke zienswijze binnengekomen. Er is van deze zienswijze kennisgenomen en in bovenstaande tabel is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang.

Het college is van oordeel dat de belangen van de indiener van de zienswijze, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze er niet toe heeft geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.

BIJLAGE I - Advies Monumentencommissie 26 juni 2012

Aalmarkt 1 en 2 (Aalmarkt 3 blijft ongewijzigd en is een Rijksmonument)

ten aanzien van de twee gemeentelijke monumenten

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Monumentenverordening 2008 alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van het monument.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot de gemeentelijke monumenten, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 20/06/2012, aan.

*Toetsingskader: Monumentenverordening
De commissie heeft kennis genomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie*

Monumentenadvies: Niet akkoord

Motivering: De commissie is van mening dat de plannen erg ingrijpen zijn voor het monument. De bezwaren hebben betrekking op de sparing in de binnenmuur tussen Aalmarkt 1 en 2, het plaatsen van een gesloten wand nabij de trap, het inpakken van de trap het samenvoegen van de winkelruimte met de achterraimte en het aanbrengen van de verlaagde plafonds.

Door het maken van een sparing in de muur tussen Aalmarkt 1 en 2 (begane grond) gaat te veel historisch materiaal verloren en wordt de historische structuur van de beide panden te veel verstoord.

Het maken van een sparing is mogelijk mits deze niet groter is als de afmetingen van een dubbele deur, op ca drie meter van de gevel, bij voorkeur ter plaatse van de dichtgezette sparing.

Als gevolg van het splitsen van het bovenhuis van de winkel wordt een gesloten wand geplaatst nabij de entree en de trap en wordt een historische kast verplaatst. De historische structuur van het winkelpand en de winkelpui worden hierdoor te veel aangetast.

Een ander gevolg is dat het trappenhuis brandwerend gemaakt moeten worden. De commissie is van mening dat het inpakken van de gemetselde wand rondom de historische trap met een voorzetwand een overbodige aanpassing is die met name gevolgen heeft voor de voormalige bedstedewand op de eerste verdieping.

Door het samenvoegen van de winkelruimte mekt de achterraimte gaat een gedeelte van een historische scheidingswand, trappenhuis en structuur verloren. Aanbevolen wordt de afmeting van de sparing terug te brengen naar de afmeting van een enkele deur.

Door het aanbrengen van een verlaagd plafond in de winkelruimte en op de eerste verdieping gaan twee stucplafonds verloren. Het verlies van historisch materiaal betekent een te grote aantasting van de historische waarde. Opmerkelijk is overigens dat recent het opknappen van beide plafonds is vergund.

Het aanbrengen van een sanitaire ruimte in het pand Aalmarkt 2 is akkoord.

Ter overweging wordt meegegeven de winkelruimte als entreezone bij de bovengelegen woning te trekken in plaats van deze toe te voegen aan de winkelruimte van het buurpand.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat de plannen te ingrijpend zijn voor het monument Aalmarkt 1. De bezwaren hebben betrekking op de te grote sparing in de scheidingsmuur tussen Aalmarkt 1 en 2, het afsluiten van een deel van de etalage ten behoeve van de toegang van de woningen, het inpakken van het trappenhuis, het samenvoegen van de winkelruimte met de achterraimte en het aanbrengen van de verlaagde plafonds ter plaatse van twee historische stucplafonds. Deze werkzaamheden hebben te grote gevolgen voor de monumentale waarden en de historische structuur van deze monumentale panden.

Wij doen de aanbeveling om de aanvraag aan te passen aan het advies van de commissie.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Monumentenverordening 2008 het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BIJLAGE II – Adviezen Monumentencommissie 11 en 25 juli 2012

11 juli 2012

Wij hebben u in een gesprek op 09/07/2012 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 09/07/2012 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 11/07/2012 aan.

Monumentenadvies: Aanhouden

Motivering: De commissie gaat in principe akkoord met het plan omdat de historische structuur van het pand nagenoeg behouden blijft. De nieuwe toegangsdeur is hierbij de minst ingrijpende oplossing om de bovenwoning apart van de winkel te kunnen ontsluiten.

Het plan is aangehouden omdat de principe detaillering nog aangeleverd dient te worden.

Met betrekking tot de detaillering van de kozijnen wordt geadviseerd een klassieke profilering (zoals bovenraam) toe te passen.

Met betrekking tot de deur wordt geadviseerd een vormgeving te kiezen die meer verwantschap heeft met het historische karakter van de gevel(eventueel met glas).

Als suggestie wordt meegegeven (indien mogelijk) een bredere deur toe te passen en de extra tussenstijl en het zijpaneel te laten vervallen.

Met betrekking tot het kleurgebruik wordt geadviseerd de kleuren te kiezen uit het Leidse kleurenpalet. De kleur wit op de kozijnen past onvoldoende bij het monumentale karakter van het pand.

25 juli 2012

Naar aanleiding van het advies van 11/07/2012 heeft u op 18/07/2012 een aangevuld bouwplan ingediend. Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 25/07/2012 aan.

Monumentenadvies: Akkoord.

*Motivering: Het plan houdt voldoende rekening met de monumentale waarden van het rijksmonument.
De nieuwe voordeur is op de minst ingrijpende wijze in de gevel opgenomen.*

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat het bouwplan aansluit op de historische structuur en de aantasting van de monumentale waarde beperkt blijven. De nieuwe toegangsdeur is benodigd vanuit het veilige gebruik en wordt dusdanig gesitueerd dat de ingreep de minste gevolgen heeft voor het monument. Ook de ingrijp bij het maken van de doorbraak naar Aalmarkt 2 sluit aan op de reeds bestaande doorbraken waardoor de gevolgen voor de structuur en het monument beperkt blijven.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Monumentenverordening 2008 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BESLUIT

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

1. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Monumenten & Archeologie (071-516 5299) daarvan in kennis te worden gesteld.
-

BIJLAGE III – Advies Team Monumenten & Archeologie, 1 mei 2013

PLANANALYSE

Team Monumenten & Archeologie

Pand:	Aalmarkt 1
Bouwaanvraagnummer:	130513
Olonummer:	783011
Datum inschrijving plan:	25-03-2013
Monumentnummer:	G302
Omschrijving:	wijzigen gebruik van winkelruimte naar restaurant en plaatsen scheidingswand tussen Aalmarkt 2 en 3
Bekeken documenten in BARS (nr):	
Opmerkingen:	plan is eerder positief behandeld door de WML in dossier 122109.

Plananalyse

De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:

1. dichtzetten doorgang naar begane grond Aalmarkt 3;
2. wijzigen van de functie naar restaurant en het aanbrengen van een restaurant keuken;
3. verplaatsen en uitbreiden toiletgroep;
4. vergroten overloop en verplaatsen meterkasten en monumentale kast.

Historische beschrijving

Voor de historische beschrijving wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde redengevende omschrijving.

Gevolgen voor de cultuurhistorische waarden

1. Met het dichtzetten van de doorbraken naar Aalmarkt 3 wordt de oude structuur hersteld wat de monumenten ten goede komt.
2. Het wijzigen van de functie tot horeca met een keuken heeft grote gevolgen qua installaties en geluid voor het gebouw. Een daarvan is de ventilatie voorzieningen (afvoer warmte, kookluchten e.d.). De ventilatielucht wordt via de bestaande (schoorsteen)kanalen van buiten aangevoerd en via een rooster in de kelderramen worden afgevoerd naar buiten. Ondanks de uiterlijke aantasting van de zijgevel is dit een van de weinige mogelijkheden om hier zonder overlast de lucht af te voeren. Indien de installaties en geluidwering voldoet aan het bouwbesluit en er geen extra voorzieningen benodigd zijn in het monument blijven de overige gevolgen voor het monument beperkt.
3. De gevolgen voor het draaien en uitbreiden van de toiletgroep heeft nagenoeg geen gevolgen voor de monumentale waarden.
4. Het verplaatsen van de meterkast is een aantasting van de monumentale waarden maar is wenselijk vanuit het gebruik om veilige en goede meterkasten te creëren.

Advies en/of aanbevelingen

1. Het heeft de voorkeur om de openingen met metselwerk dicht te zetten.
2. Vanuit het gebruik is deze aantasting (rooster in het raam) op deze locatie voorstelbaar.
3. Geen opmerkingen.
4. De monumentale kast blijft nabij zijn huidige locatie behouden.