

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

Het betreft een advies over de opslag van lege flessen en bedrijfsafval en de daartoe behorende omheining aan de Mariaplaats 14 ten behoeve van een restaurant en een sociëteit. De omheining is eerder vergund als gebonden beschikking (kenmerk HZ\_WABO-23-236610). Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank is zowel de opslag van bedrijfsafval als de omheining strijdig met bestemming 'Tuin' van het bestemmingsplan. Vanwege het afwijken van het bestemmingsplan en vanwege de monumentwaarden is nu een stedenbouwkundig advies en een erfgoedadvies gevraagd. Onderstaand wordt ingegaan op de mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing.

### Locatie

Op de locatie is er al zeer lange tijd een restaurant. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier een 16<sup>e</sup> eeuwse huis, terugliggend in de rooilijn. In het huis zijn ook nog 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.

Het huidige gebruik van het gebouw met restaurant en sociëteit is toegestaan. 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 ontvangsthal naar de sociëteit en de vergaderzalen te bereiken via de voortuin. Het restaurant heeft een eigen ingang aan de voorzijde van het pand.

### 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 hek om te zorgen dat de lege flessen niet worden meegenomen door onbevoegden. Rond het hek staat groenblijvende beplanting. Van de straat worden de opslag van flessen en de afval containers hiermee 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. Er wordt van uitgegaan dat de tuin en gevel van het pand herkenbaar blijven zodat de stedenbouwkundige gevolgen gering zijn en daarmee ook de afwijking van het bestemmingsplan.

### 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<sup>e</sup> eeuwse huis en de latere bebouwing. Het is dan ook altijd als open binnenplaats bedoelt. Daarnaast zou een ontsluiting van een opslagruimte op de binnenplaats nadelige gevolgen hebben voor de monumentwaarden van het 16<sup>e</sup> eeuwse huis, bestaande uit doorbraken in buitenmuren met hoge monumentwaarde, verstoring van de hoofdopzet van het 16<sup>e</sup> eeuwse huis.

Daarnaast 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 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 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 (taxusbepanting) 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 voterrein van Mariaplaats 14, d.d. 30 januari 2024.

### Conclusie

De conclusie is dat de inpassing van de opslag van lege flessen en afval containers en het hekwerk 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.

Het hekwerk met natuurlijke beplanting past bij het karakter van een tuin. Het hekwerk met beplanting heeft in stedenbouwkundig opzicht minder impact op de open ruimte dan het toevoegen van een gebouw. 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 en bijbehorende omheining worden in deze situatie als aanvaardbaar gezien.

Bijlage: Containerplek op het voterrein van Mariaplaats 14, d.d. 30 januari 2024.