

Ruimtelijke onderbouwing IJssalon Macellaio

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	9
3.1	Masterplan 's-Heerenberg	9
3.2	Detailhandelsstructuurvisie 's- Heerenberg	10
Hoofdstuk 4	Onderzoek	11
4.1	Bodem	11
4.2	Water	11
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.4	Natuur	11
4.5	Geluid	12
4.6	Luchtkwaliteit	12
4.7	Externe veiligheid	12
4.8	Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 5	Onderbouwing	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

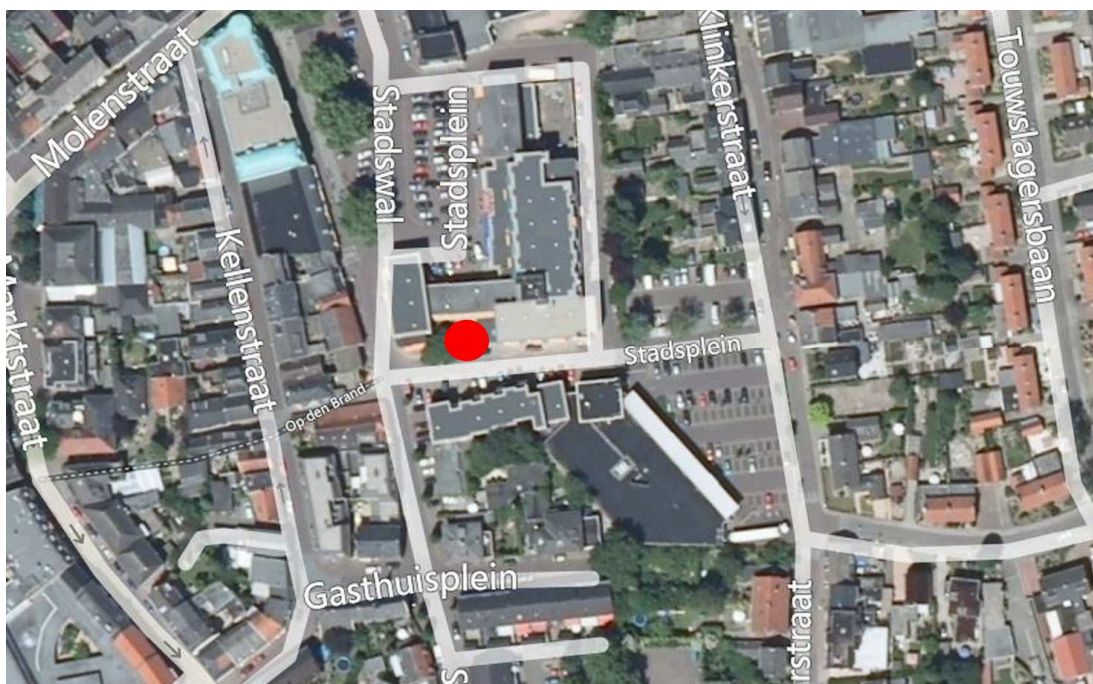
1.1 Inleiding

De eigenaar van ijssalon Macellaio, gevestigd aan Stadsplein 6a in 's Heerenberg, heeft plannen om zijn ijssalon uit te breiden. De uitbreiding heeft betrekking op het gedeeltelijk overkappen van het bestaande terras van de ijssalon. De overkapping omvat circa 36 m².

Het geldende bestemmingsplan Kom 's-Heerenberg staat de voorgenomen overkapping van het terras niet toe. De gemeente Montferland heeft echter aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. Aangezien de gemeente momenteel bezig is met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het centrum van 's Heerenberg kan dit initiatief worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Voorwaarde is echter dat uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief ruimtelijke inpasbaar is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van 's Heerenberg aan het Stadsplein 6a. Het gebied ligt ingesloten tussen de twee parkeerplaatsen aan het Stadsplein in het centrum van 's Heerenberg.



afbeelding - ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kom 's-Heerenberg is op dit moment het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 december 1985.

In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming "Gemengde bebouwing 1" met een bebouwingszone. Het deel van het terras dat in aanmerking komt voor de overkapping ligt niet binnen de bebouwingszone. Het realiseren van een overkapping past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken stilgestaan bij verschillende relevante aspecten:

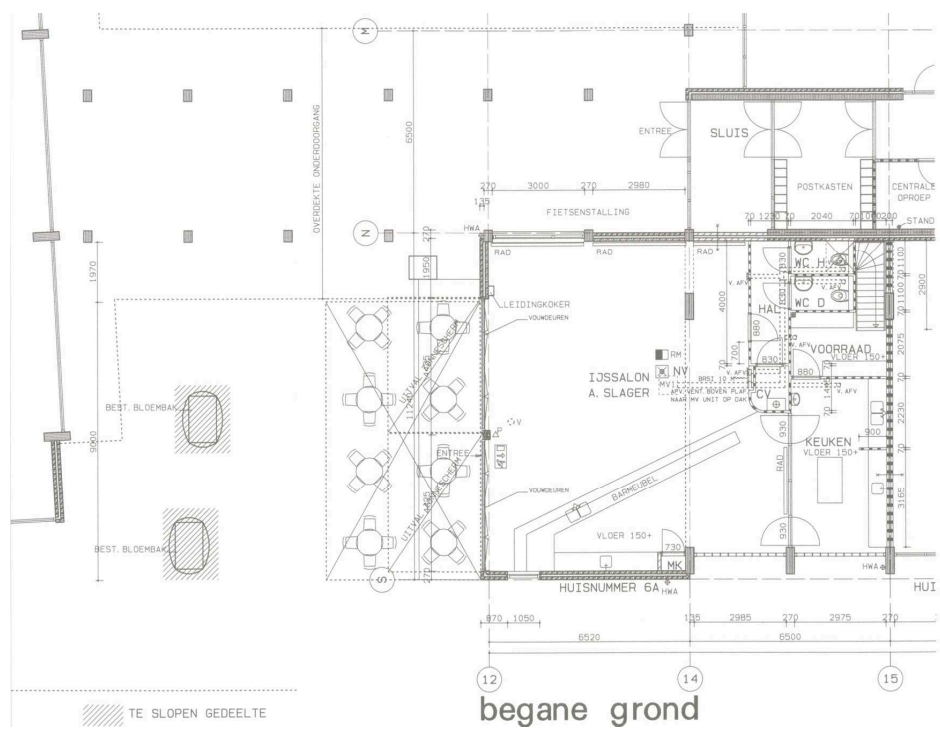
- hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en toekomstige situatie;
- in hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de relevante beleidsstukken;
- hoofdstuk 4 beschrijft de planologische en milieuaspecten;
- in hoofdstuk 5 wordt een algemene onderbouwing beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

IJssalon Macellaio is momenteel gevestigd aan het Stadsplein 6a in het centrum van 's Heerenberg. De ijssalon is gevestigd in een pand dat grenst aan een bowling en partycentrum. Boven dit partycentrum bevinden zich appartementen.

De entree van de ijssalon is georiënteerd op de overdekte onderdoorgang tussen het Stadsplein en het parkeerterrein aan de Stadswal. Het huidige terras van de salon bevindt zich aan de entreezijde.



afbeelding - plattegrond bestaande situatie IJssalon Macellaio

De ijssalon beschikt niet over eigen parkeervoorzieningen. Klanten dienen gebruik te maken van de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied aan het Stadsplein en de Stadswal.

Hoofdstuk 3 Beleid

Met het oog op het voorgenomen initiatief zijn de volgende twee gemeentelijke beleidsstukken van belang.

3.1 Masterplan 's-Heerenberg

Het voormalige gemeentebestuur van Bergh besloot in 2001 om de zuidelijke entree en het centrum van 's-Heerenberg op te knappen. De aanleiding voor het bestuur waren de parkeer- en verkeersproblemen in het centrum, de aanblik van de entree van 's-Heerenberg en de inrichting van het Stadsplein. Voor de gebruikers en de bewoners van het gebied is herontwikkeling een veel besproken wens.

Om in kaart te brengen welke problemen en welke kansen er liggen om het gebied op te knappen, werden aspecten als parkeerproblematiek, verkeersstromen, ruimtelijk inrichting, detailhandel en horecavoorzieningen onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek en de ontwikkelingsrichting zijn neergelegd in wat later het Masterplan 's-Heerenberg is gaan heten.

Het Masterplan beslaat het hele centrumgebied van 's-Heerenberg. Het is een omvangrijk gebied. Daarom is ervoor gekozen het gebied op te knippen in negen deelgebieden, die elk een eigen prioriteit hebben.

Het gebied van IJssalon Macellaio ligt in het deelgebied Stadshart (Stadsplein). Voor dit gebied wordt ingezet op het versterken van de verblijfsfunctie, verhogen van de verblijf- en winkelvoorzieningen en het verbeteren van de sociale controle. Om deze doelstelling te bereiken staan in het Masterplan meerdere actiepunten beschreven:

1. *Gewenste beeldkwaliteit*
Door de bebouwing en wanden in het gebied meer op elkaar af te stemmen qua bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik en detaillering wordt meer samenhang gecreëerd.
2. *Stedenbouwkundige uitgangspunten*
De beleving van de openbare ruimte vergroten door herinrichting van verblijfsruimte of toevoegen van voorzieningen. Bovendien wordt ingezet op het zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarde van het stadshart.
3. *Functionies*
Toevoegen van waardevolle aanvullingen op het bestaande winkelapparaat waardoor het stadshart voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk wordt.
4. *Verkeer en parkeren*
Het gewenste eindbeeld betreft een Stadsplein zonder geparkeerde auto's. De huidige parkeervoorzieningen op het Stadsplein hebben echter ook wel voordelen voor het aantrekken van bezoekers.
5. *Bebouwing*
Verouderde bebouwing vervangen door passende nieuwbouw conform vastgelegde richtlijnen.
6. *Openbare ruimte*
Herinrichting van het openbaar gebied waarbij meer verblijfplekken worden aangelegd, ruimte wordt vrijgehouden voor de markt en kermis, samenhangend bestratingsmateriaal wordt gebruik en groen wordt aangeplant.

Het voorgenomen initiatief waarbij een bestaand buitenterras op hoogwaardige wijze wordt overdekt past binnen de kaders die vanuit het Masterplan aan het stadshart worden gesteld.

3.2 Detailhandelsstructuurvisie 's- Heerenberg

De gemeente Montferland is bezig met de uitvoering van het Masterplan 's-Heerenberg voor het centrumgebied van het stadje. Om op een juiste manier invulling te geven aan het Masterplan is door de gemeente de Detailhandelsstructuurvisie is opgesteld.

De structuurvisie betreft een functioneel en ruimtelijke uitwerking in hoofdlijnen voor stadscentrum. Uitgangspunten hierbij zijn:

1. Een sterk centrum met een zo compleet mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in combinatie met andere centrumfuncties in een aantrekkelijk verblijfsgebied.
2. Alle winkelontwikkelingen dienen in dienst te staan van deze winkelstructuur.

Voor het Stadsplein, waar ijssalon Macellaio aan gevestigd is, wordt ingezet op de kern van het winkelgebied. Het Stadsplein moet het centrale verblijfsplein worden met naast winkels ook ruimte voor horeca (met name terrassen). Voor het zuidelijke deel van het Stadsplein waar ijssalon Macellaio in ligt, worden vooral nieuwe ambachten, diensten en gericht bezochte detailhandel voorzien.

Het voorgenomen initiatief past sluit aan bij de uitgangspunten uit de detailhandelsstructuurvisie. Het overdeken van het terras van ijssalon Macellaio past binnen het uitgangspunt om aan het Stadsplein de horecafunctie te versterken. Bovendien past een dergelijke ambachtelijke horecafunctie binnen de visie.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief betreft een ruimtelijke ontwikkeling van beperkte omvang. In het kader van dit initiatief is het dan ook niet nodig om voor de verschillende milieutechnische- en planologische aspecten onderzoek uit te laten voeren. Om inzichtelijk te maken in hoeverre de planologische- en milieutechnische aspecten een rol spelen bij de voorgenomen overdekking van het terras wordt in de volgende paragrafen kort stilgestaan bij de verschillende aspecten.

4.1 Bodem

Het voorgenomen initiatief leidt niet tot een bestemmingswijziging. Daarnaast is voor de overdekking van het bestaande terras geen sprake van grootschalig grondverzet. De overdekking wordt gerealiseerd zonder een fundering. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

De voorgenomen overkapping van het bestaande terras leidt niet tot een toename aan verhard oppervlak. De grond ter plaatse van de overkapping is in de bestaande situatie al verhard. De overkapping wordt met een schuine kap uitgevoerd wat er toe zal leiden dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het openbaar gebied. De verwachting is dat het voorgenomen initiatief niet leidt tot een wijziging in de waterhuishouding.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Er is geen sprake van grootschalig grondverzet. Tevens blijft de uitbreiding onder de 50 m², wat doorgaans de absolute minimumgrens is voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek (met uitzondering van archeologische monumenten, waarvan hier geen sprake is). Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Gezien de huidige inrichting van het gebied (buiten terras) en met het oog op het voorgenomen initiatief gaan er naar verwachting geen cultuurhistorische waarden verloren.

4.4 Natuur

De gronden waarop de overkapping betrekking heeft zijn momenteel al in gebruik als buitenterras en zijn derhalve geheel verhard. De overkapping van het bestaande terras heeft naar verwachting geen gevolgen voor de natuur.

4.5 Geluid

Het bestaande terras wordt in pandig gemaakt, waardoor een afname van het geluid te verwachten is. Ter compensatie van het overkappen van het buitenterras wordt aan de voorzijde het terras verder uitgebreid. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 valt een ijssalon (SBI-code 2008: 561) conform bijlage 4 onder "categorie A". Categorie A zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij (op ruimtelijk vlak) toereikend.

In aanvulling op de VNG-brochure is in het Activiteitenbesluit het volgende ten aanzien van geluidsoverlast van terrassen opgenomen: "In art. 2.18 is opgenomen dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, buiten beschouwing wordt gelaten. Dat betekent dat stemgeluid van personen op een verwarmd of overdekt terrein wel meetelt".

Met een overdekking wordt een vaste overdekking bedoeld en niet een zonnescherf of luifel. In onderhavig geval wordt een bestaand terras overdekt en formeel gezien dient het stemgeluid van bezoekers te worden meegenomen bij de toetsing aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De gemeente kan van de eigenaar eisen dat zij door middel van een akoestisch onderzoek moet aangeven in hoeverre sprake is van geluidsoverlast.

Gezien het feit dat het een overkapping betreft van een bestaand buitenterras is er geen reden om te veronderstellen dat de wijziging leidt tot een onaanvaardbare toename van geluidsoverlast voor de omgeving. De gronden zijn al meerdere jaren in gebruik als terras en de openingstijden zijn beperkt. Via een terrasvergunning kunnen voldoende waarborgen worden opgenomen om de geluidsoverlast voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

4.6 Luchtkwaliteit

Het voorgenomen initiatief leidt tot een uitbreiding van de ijssalon Macellaio. Als gevolg van de overkapping kan sprake zijn van een marginale toename van het bezoekende (gemotoriseerd) verkeer. De overkapping leidt naar verwachting echter niet tot een significante toename van de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de ijssalon geen transportroutes of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen voorkomen. Ook zijn er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.8 Verkeer en parkeren

De ijssalon Macellaio ligt centraal in het stadshart van 's-Heerenberg. In de omgeving van de ijssalon zijn meerdere openbare parkeervoorzieningen aanwezig langs het Stadsplein en de Klinkerstraat. Deze parkeervoorzieningen liggen op een afstand van circa 20-30 meter. Als gevolg van de overkapping van het bestaande buitenterras is de verwachting dat het bezoekersaantal niet significant toe zal nemen. Daar komt bij dat het de verwachting is dat met name fietsers en voetgangers (winkelend publiek en toeristen) gebruik zullen maken van de ijssalon. De realisatie van extra parkeervoorzieningen wordt in het kader van dit initiatief dan ook niet nodig geacht.

Hoofdstuk 5 Onderbouwing

Het voorgenomen initiatief voor het overkappen van het bestaande terras van ijssalon Macellaio en de aanleg van een nieuw buitenterras aan het Stadsplein 6a in 's-Heerenberg past binnen de beleidskaders van de gemeente Montferland. Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten die de gemeente geformuleerd heeft voor het versterken en verbeteren van de centrumfunctie van 's-Heerenberg. Daarnaast is de overkapping van het bestaande buitenterras en de realisatie van een nieuw terras ruimtelijk inpasbaar. Het initiatief wordt bovendien niet belemmerd door milieutechnische- of planologische aspecten.