

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Café de Peer

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	11
3.1	Masterplan 's-Heerenberg	11
Hoofdstuk 4	Onderzoek	13
4.1	Bodem	13
4.2	Water	13
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.4	Natuur	14
4.5	Geluid	14
4.6	Luchtkwaliteit	14
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 5	Onderbouwing	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

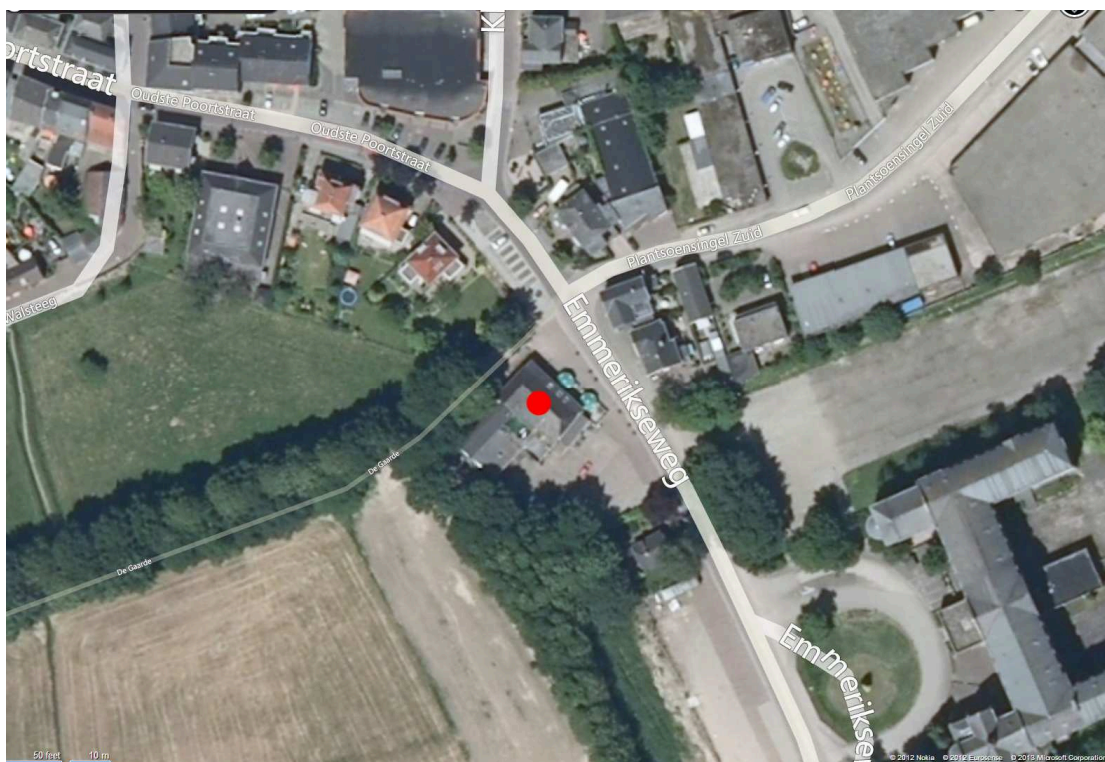
1.1 Inleiding

De eigenaar van café de Peer, gevestigd aan Emmerikseweg 12 in 's Heerenberg, heeft plannen om zijn café uit te breiden. De uitbreiding heeft betrekking op de serre aan de zuidoostzijde van het pand.

Het geldende bestemmingsplan Kom 's-Heerenberg staat de voorgenomen uitbreiding van de serre 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. Verder dient er ook een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van 's Heerenberg aan de Emmerikseweg 12. Verder ligt het plangebied schuin tegenover voormalig Jezüietenklooster 'St. Bonifacius'.



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 "Horeca" met een bebouwingszone. Het deel van de uit te breiden serre ligt niet binnen de bebouwingszone. Het realiseren van een serre 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.

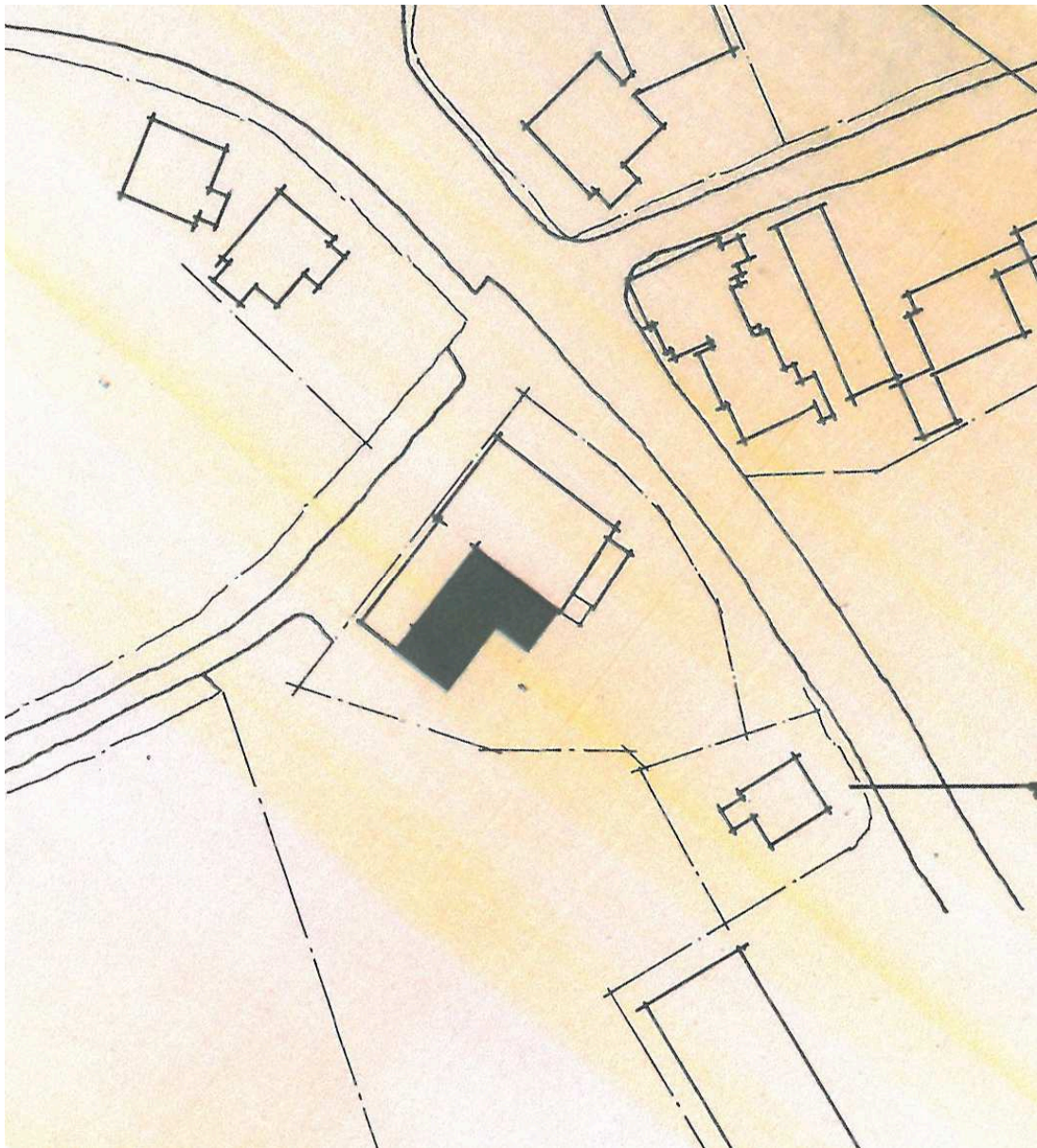
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Café de Peer is momenteel gevestigd aan het Emmerikseweg 12 in het centrum van 's Heerenberg.

De entree van het café is georiënteerd op de Emmerikseweg aan de noordoostzijde van het pand. Aan weerszijden van de entree bevindt zich het terras. De uit te breiden serre bevindt zich ten zuidoosten van het pand.

Het café beschikt over voldoende eigen parkeervoorzieningen.



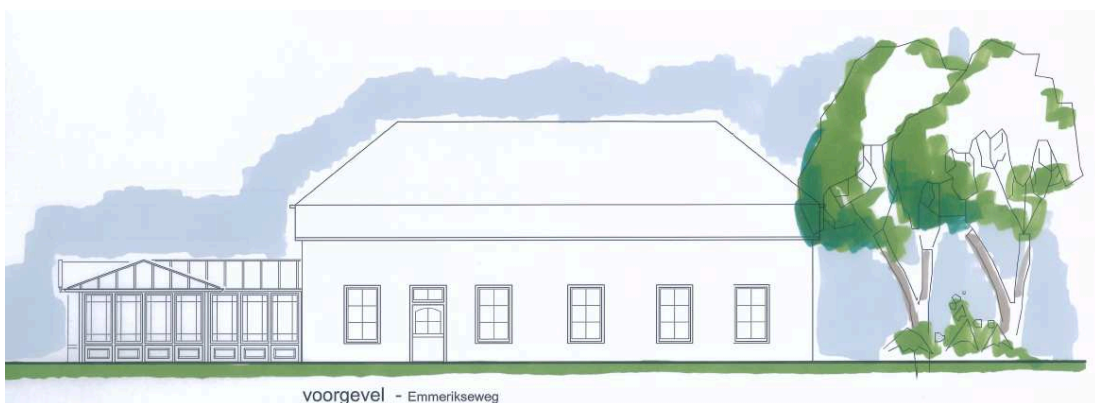
afbeelding - plattegrond bestaande situatie café de Peer

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vinden er aan het bestaande pand geen wijzigingen plaats. De entree van het café blijft aan de zijde van de Emmerikseweg. De huidige serre wil de eigenaar echter uitbreiden.



afbeelding - plattegrond toekomstige situatie café de Peer



afbeelding – voorgevel toekomstige situatie café de Peer



afbeelding – linker zijgevel toekomstige situatie café de Peer

Hoofdstuk 3 Beleid

Met het oog op het voorgenomen initiatief is het volgende gemeentelijke beleidsstuk 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 café de Peer ligt in het deelgebied de Poort. Voor dit gebied wordt ingezet op het versterken van de poortfunctie, het zorgen voor levendigheid, het beschermen van cultuurhistorisch erfgoed en accentueren van de schakelfunctie tussen stad en landschap. Om deze doelstellingen te bereiken staan in het Masterplan meerdere actiepunten beschreven:

1. *Gewenste beeldkwaliteit*
Het creëren van een fraai uitzicht over het open landschap en de bomenwal in westelijke richting staat centraal.
2. *Stedenbouwkundige uitgangspunten*
Het markeren van de entree tot 's Heerenberg met bijzondere functies met een bijzondere uitstraling, zoals een museum. De visuele en functionele relatie met het buitengebied dient versterkt te worden. Dit kan door het realiseren van transparante bebouwing tegenover het Klooster en het realiseren van wandel- en fietsroutes vanaf de Emmerikseweg naar het buitengebied.
3. *Functies*
Het realiseren van functies die passen bij de entree-uitstraling. Gedacht wordt aan een openbare functie (zoals een museum, galerie, chique restaurant) en een woonfunctie. De functies dienen aanvullend te zijn ten aanzien van de verzorgingsfunctie van het Klooster.
4. *Verkeer en parkeren*
De Poort moet duidelijk aangeven dat het het begin is van het verblijfsgebied. Het parkeerterrein van het Klooster is in principe bedoeld voor de gasten en werknemers van het Klooster.

5. *Bebouwing*

Bebouwing tegenover het Klooster moet een contrast vormen met het Klooster en dient voorzien te worden van enige transparantie teneinde het Montfortlandschap duidelijk zichtbaar te maken.

6. *Openbare ruimte*

Het creëren van een tuinachtig gebied, zodat mensen duidelijk het idee krijgen dat ze het stadje binnenrijden. Verder heeft het gebied rond 'de beek', ten westen van de Poort, een belangrijke verblijfsfunctie. Parkeerplaatsen dienen verder zoveel mogelijk verscholen te worden door een groene inrichting.

Het voorgenomen initiatief waarbij een bestaande serre wordt uitgebreid past binnen de kaders die vanuit het Masterplan aan het deelgebied de Poort worden gesteld.

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 uitbreiding van de serre wordt in de volgende paragrafen kort stilgestaan bij de verschillende aspecten.

4.1 Bodem

De milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem ter plaatse van de toekomstige serre is in voldoende mate vastgesteld. De bodem ter plaatse is vanaf ca 0,8 m-mv. verontreinigd met brandstofcomponenten (minerale olie en vluchtige aromaten) als gevolg van het vroeger aanwezige pompstation. De provincie Gelderland is bevoegd gezag over de verontreiniging. De aanwezige verontreiniging vormt geen risico bij de huidige en toekomstige gebruiksfunctie (horeca). Voor herinrichting van dit gebied moeten de graafwerkzaamheden vooraf gemeld worden. Ook dient een PvA opgesteld te worden hoe omgegaan wordt met de verontreinigde grond. (BUS-melding en PvE indien bij provincie).

Voor de uitbreiding hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden. Tevens is er geen sprake van grootschalig grondverzet. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2 Water

Het is wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren. Aangezien de grond ter plaatse van de uitbreiding nu reeds verhard is, zal er vanuit het aspect water zeer waarschijnlijk geen belemmering bestaan.

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 (aannamen) 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 situatie van het plangebied en met het oog op de ontwikkeling zullen er naar verwachting geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn dan wel verloren (kunnen) gaan. Het pand betreft geen monument. Wel is het pand benoemd als een karakteristiek pand. Het is gebouwd in 1866 en in 1895 heeft een omvangrijke verbouwing plaatsgevonden. Van belang is dat bij de bouw van de serre de karakteristiek van het pand niet verloren gaat. Deze karakteristiek wordt gekenmerkt door:

- algemene cultuurhistorische waarde (+)
- architectonische waarde (+/ ±)
- stedenbouwkundige waarde (+).

4.4 Natuur

De locatie is nu reeds geheel verhard. Het uitbreiden van het terras zal geen gevolgen hebben voor de natuur. Het is niet aannemelijk dat zich beschermde soorten bevinden aan dit deel van het pand.

4.5 Geluid

Op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 valt het café (SBI-code 2008: 563) conform bijlage 4 onder milieucategorie 1 met als grootste afstand tot gevoelige bestemmingen van 10 meter. De dichtst bij gelegene bebouwing ligt op een voldoende afstand.

4.6 Luchtkwaliteit

Uitbreiding van het café draagt op geen enkele wijze significant bij aan een toename van luchthinder. Een eventuele toename van (gemotoriseerd) verkeer zal marginaal zijn. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart valt te concluderen dat er geen transportroutes of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied 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

Op het eigen terrein bevinden zich veel parkeerplaatsen. Er moet worden gekeken naar een eventuele toename van verkeersbewegingen en de toename in parkeerbehoefte. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de uitbreiding een knelpunt oplevert ten aanzien van parkeren. 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 bouwen van een serre van café de Peer aan de Emmerikseweg 12 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 uitbreiding met een serre aan de zuidoostelijke zijde van het pand ruimtelijk inpasbaar. Het initiatief wordt bovendien niet belemmerd door milieutechnische- of planologische aspecten.