

Ruimtelijke motivering vestigen detailhandel met functie-ondersteunende horeca, Minderbroedersstraat 20

Gemeente 's-Hertogenbosch, februari 2020

IMRO-IDN: NL.IMRO.0796.0002463-1201

Zaaknummer: 9666067

1. Inleiding

De gemeente 's-Hertogenbosch wil medewerking verlenen aan het toestaan van detailhandel met functie ondersteunende horeca aan de Minderbroedersstraat 20 in 's-Hertogenbosch.

1.1 Aanleiding

Aan de Minderbroedersstraat 20 wil zich Poképerfect vestigen. Pokeperfect verkoopt pokebowls¹ (detailhandel met functie-ondersteunende horeca). Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad' is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Binnen deze bestemming wordt geen detailhandel met functie ondersteunende horeca mogelijk gemaakt. Om de functiewijziging mogelijk te kunnen maken, zal een omgevingsvergunning worden voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, waarna met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder sub 2° Wabo, juncto artikel 4, lid 9 Bijlage II, Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunning kan worden verleend. In dit kader hiervan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk, die aantoont dat met het initiatief sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggend document betreft deze motivering.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Minderbroedersstraat 20 in 's-Hertogenbosch. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente 's-Hertogenbosch, sectie G nummer 7673. Het plangebied is gelegen in de binnenstad aan/nabij het Minderbroedersplein waar een menging aan functies (horeca, detailhandel en dienstverlening) aanwezig zijn.



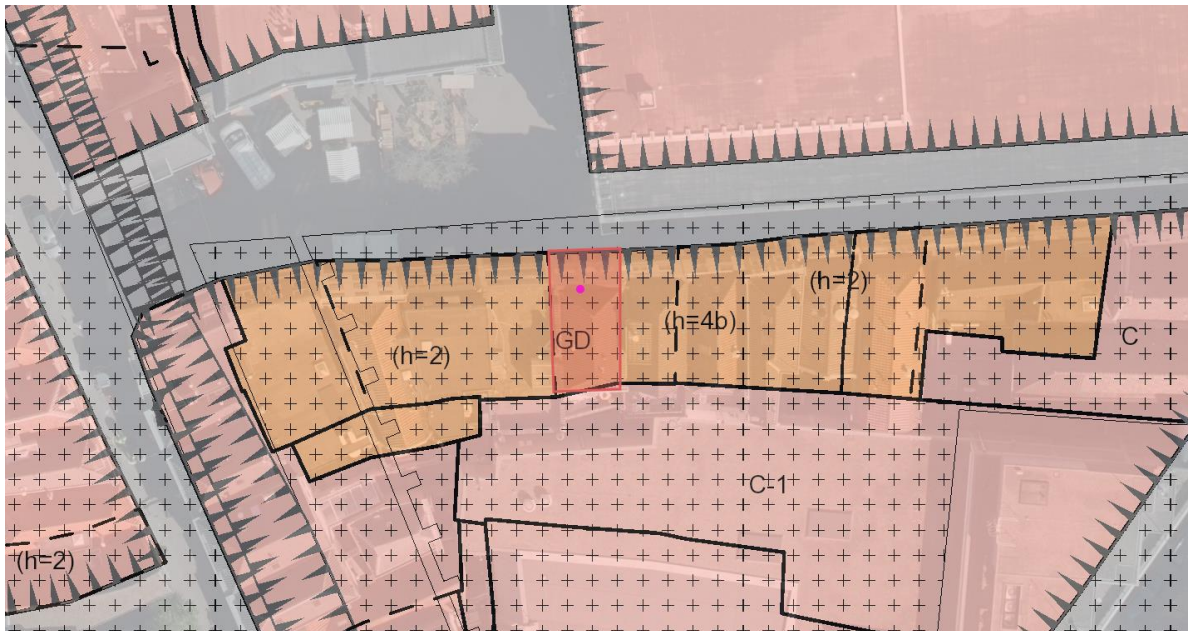
Ligging en globale begrenzing van het plangebied

¹ Hawaïaans gerecht bestaande uit sushirijst, rauwe vis en verschillende toppings.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Voor het plangebied is de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1' van toepassing. Binnen de gemengde bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, publiek verzorgend ambacht en dienstverlening, een bedrijf zoals genoemd in de bijlage en wonen. Het vestigen van detailhandel en functie-ondersteunende horeca 2 is ter plaatse niet toegestaan.

Onder functie-ondersteunende horeca 2 bij detailhandel wordt volgens het bestemmingsplan verstaan: *in voor consumptie bestemde artikelen (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ongeschikte (=maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak en minder dan 35 m²) en niet-zelfstandige horeca in de horecacategorie als omschreven onder "horecabedrijf categorie 2", waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie.*



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Binnenstad

2. Voorgenomen ontwikkeling

Aan de Minderbroedersstraat 20 wil zich Poképerfect vestigen. Poképerfect verkoopt pokebowls om ter plaatse op te kunnen eten, mee te nemen (afhaal) en daarnaast hebben ze een bezorgservice. Het gaat om een functiewijziging in het bestaande pand op de begane grond. Er is alleen sprake van een interne verbouwing. In totaal zal 5 m² ingericht worden voor een 4-tal tafeltjes, zodat de pokebowls eveneens ter plaatse opgegeten kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de randvoorwaarden die worden gesteld aan het toestaan van functie-ondersteunende horeca.

Detailhandel ter plaatse is voorstelbaar gezien het gemengde karakter van het pleintje. Horeca wordt hier afgewisseld met detailhandel en dienstverlening.

3. Beleidskader

Het initiatief past binnen het rijks/provinciaal en gemeentelijk beleid, dat ontwikkeling van hergebruik van bestaande panden in het stedelijk gebied stimuleert.

4. Milieu- en waardenaspecten

Nagegaan is welke milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, archeologie of bodemkwaliteit een belemmering voor dit initiatief kunnen opleveren. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn die de uitvoering van dit initiatief in de weg staan.

Bedrijven en milieuzonering

Het wijzigen naar de functie detailhandel en functie ondersteunende horeca zal niet meer hinder opleveren voor de omgeving dan reeds bestemd. De reeds bestaande functies in de omgeving worden tevens niet belemmerd door de beoogde functiewijziging en andersom.

Geluid

Detailhandel met functie-ondersteunende horeca wordt volgens de Wgh niet gezien als een te beschermen object. Detailhandel en functie-ondersteunende horeca is daarmee geen geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De winkelfunctie betreft in pandige activiteiten die niet zullen leiden tot een relevante geluidsbelasting naar de (woon)omgeving, dit gelet op de aard en omvang van de plaatsvindende activiteiten.

Geur

De winkelfunctie omvat geen activiteiten die geuroverlast naar de omgeving veroorzaakt. De activiteiten vinden in pandig plaats. Er is geen sprake van het bereiden van warme producten en relevante luchtafzuiging.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen functiewijziging draagt 'Niet In Betekende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat een luchtonderzoek niet noodzakelijk is en een formele toets aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. In directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde functiewijziging.

Bodem

Er is sprake van een functiewijziging op de begane grond. Om dit mogelijk te maken vinden geen graafwerkzaamheden in de grond plaats. Het huidige pand met vloer blijft intact. Het aspect bodem is voor beoogde wijziging niet relevant te noemen. Een bodemonderzoek is niet nodig.

Water

Doordat er feitelijk geen verharding/bebouwing wordt toegevoegd in het plangebied en ook geen bestaande verharding wordt gewijzigd, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Hemelwaterberging – conform de gemeentelijke hemelwaterverordening – is hier niet aan de orde.

Wet natuurbescherming (flora en Fauna en stikstof)

Er is alleen sprake van een interne verbouwing. Aantasting van de flora- en fauna in de directe omgeving en aan de gevel is daardoor niet aan de orde. Het plangebied ligt in stedelijk gebied en op circa 1 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De beoogde wijziging zal niet resulteren in een toename van verkeer. De stikstofdepositie is niet hoger dan 0,00 mmol/ha/jaar voor zowel de aanlegfase als de gebruikersfase. Derhalve is er geen negatief effect te verwachten op het betreffende natuurgebied.

Archeologie

Er is sprake van een archeologische verwachtingswaarde 1. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de functiewijziging.

Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het toestaan van detailhandel en functie-ondersteunende horeca. De locatie is gelegen in de binnenstad. In de huidige gemengde bestemming worden diverse functies toegestaan, zoals dienstverlening, kantoren etc. De verkeersstromen die de nieuwe functie (detailhandel en functie ondersteunende horeca) zal genereren zal niet meer zijn dan de huidige toegestane functies. Er zijn geen belemmeringen te verwachten. Vanuit verkeer zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan betreft een particulier initiatief. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft geen financiële verplichtingen in het kader van deze ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van initiatiefnemer en het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Wel zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.