

Integrale Omgevingstoets

Hoogstraat 68-72

Betreft	Toestaan horeca-1 (wijziging / aanvulling bestemmingslegging)
Proc.nr.	20OMGS151 (aanvraag omgevingsvergunning)
Datum	4 augustus 2020
Adviseurs	H.J. Solle (PJZ), L. Kuip (Mobiliteit), R. Soekhai (horeca- en detailhandelsbeleid / centrumfunctie), T. Tabak (Milieu)

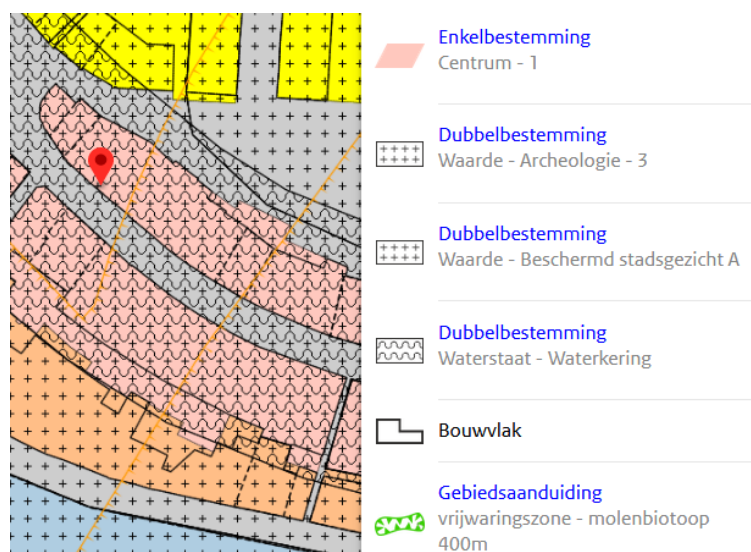
1. Beschrijving plan

Op 5 juni 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bestaande pand Hoogstraat 68-72. De eigenaren vragen om een wijziging van de bestemming, naast de bestaande mogelijkheden wil men ook graag de aanduiding 'horeca-1' opgenomen zien. Dit om de vestiging van een horecabedrijf gespecialiseerd in taartkunst mogelijk te maken. In de winkel kunnen klanten de taarten proeven en koffie/thee drinken. Tevens zullen workshops en kinderfeestjes gegeven worden en verzorgt men catering. Voor de winkel zullen twee tafels geplaatst worden voor een terras.

2. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2014, vastgesteld op 10 juli 2014, geeft de bestemming Centrum-1. Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel toegestaan en persoonlijke dienstverlening. Ondergeschikte lichte horeca (horeca-1) is toegestaan, mits ter plaatse geen mogelijkheid wordt geboden om etenswaren te nuttigen. De aanvraag voldoet hiermee niet aan het bestemmingsplan.

Naast de primaire functie zijn diverse dubbelbestemmingen van toepassing (beschermd stadsgezicht, archeologie, waterstaat etc.). Omdat het gaat om een functiewijziging van een bestaand pand zonder vergunningplichtige bouwactiviteiten hebben deze voor dit bouwplan geen verdere werking.



3. Parapluplan Parkeren

Aanvullend geldt ter plaatse het bestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 5 juni 2018. Op de relevante aspecten wordt ingegaan onder het punt Mobiliteit.

4. Procedurele aspecten

Het geldende bestemmingsplan kent een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het college, waarmee onder andere horeca-1 kan worden toegestaan (artikel 5.4 lid a van de regels). Voorwaarde voor toepassing is dat het toestaan van horeca-1 niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

5. Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelet op de omvang en de aard van de wijziging is het provinciaal beleid voor deze aanvraag niet inhoudelijk relevant. Het verzoek ziet (feitelijk) op de toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit een onherroepelijk bestemmingsplan. Gelet op de te maken afweging voor toepassing van deze bevoegdheid gaat het bij medewerking om een functie die past binnen het karakter van de binnenstad van Schiedam. Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

6. Mobiliteit

De vakgroep Mobiliteit heeft op de vergunning aanvraag m.b.t. de ontwikkeling op de Hoogstraat 68 - 72 geadviseerd. Voor de beoogde functie van het pand, is op basis van de 'Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017' de parkeerbehoefte berekend. Deze berekening is gedaan op basis van de in de aanvraag aangeleverde informatie.

De beoogde functie is het vestigen van een horecabedrijf met de mogelijkheid tot o.a. catering en kinderfeestjes op locaties. De locatie bevindt zich in het gebied 'Binnenstad'. Voor de beoogde functie is geen specifieke norm. De functie lijkt daarbij nog het meest te vallen onder 'Café, bar, cafetaria'. Voor vrijwel alle functies, waaronder 'Café, bar, cafetaria', geldt in de 'Binnenstad' een parkeernorm van 0,0 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een stijgende parkeerbehoefte.

Om te voldoen aan het Facetbestemmingsplan Parkeren, dient de aanvrager te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerbehoefte stijgt niet, waardoor het plan voldoet aan het Facetbestemmingsplan Parkeren. De vakgroep Mobiliteit kan daarom in principe instemmen met de ontwikkeling.

7. Horeca- en detailhandelsbeleid / centrumfunctie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is ook een melding vergunningvrije horeca (zoals bedoeld in art. 2.28b APV Schiedam) en een aanvraag drank- en horecavergunning gedaan. Bij deze aanvraag is een situatietekening van de beoogde inrichting gevoegd.

Onder horeca-1 van het bestemmingsplan wordt lichte horeca verstaan. Het bij de aanvraag gevoegde meldingsformulier wijst eveneens op lichte horeca (horecacategorie D1 van de Nota horecabeleid). Op grond van de Nota horecabeleid is deze horecacategorie op de Hoogstraat onbeperkt toegestaan. Derhalve wordt positief geadviseerd op de gewenste bestemmingswijziging.

8. Milieu

Gezien de relatief hoge concentratie van reeds aanwezige horeca in dit gebied zijn voor wat betreft geluidsoverlast geen problemen te voorzien. Daarnaast is het type horeca dat hier beoogd is waarschijnlijk niet de meest overlast gevende. Voor wat betreft milieu is er geen noemenswaardige negatieve impact op het woon- en leefklimaat.

9. Conclusie en Advies

Gelet op de bovenstaande deeladviezen is medewerking aan het initiatief mogelijk door toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5.4 lid 1 van het geldende bestemmingsplan. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en ziet op een functie die past bij het centrumgebied ter plaatse.

Als opmerking wordt meegegeven dat medewerking wordt verleend op basis van de gegevens zoals verstrekt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Bij een eventuele toekomstige wijziging van de bedrijfsvoering kan een nieuwe toetsing over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van de dan beoogde inrichting noodzakelijk zijn. Ook zal dan een toets moeten plaatsvinden naar eventuele vergunning- of meldingsplicht op grond van relevante wet- en regelgeving.