

**Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân**

Onderwerp	het realiseren van een cafetaria op de hoek van de Middelzeelaan en Loëngasterlaan te Sneek.
Raadsvergadering van	4 juli 2019
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	18 juni 2019
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	E.L. Dekkinga

**Voorstel:**

- het voornemen uit te spreken geen medewerking te verlenen aan een projectafwijkingsbesluit voor de realisatie van een cafetaria op de hoek Middelzeelaan-Loëngasterlaan in Sneek door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren;
- conform de wettelijke vereisten het ontwerpbesluit om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren bekend te maken.

**Inleiding:**

De gemeente heeft in februari 2019 een formeel verzoek ontvangen voor het realiseren van een cafetaria in de wijk Stadsfenne in Sneek, nabij de Albert Heijn. De afgelopen jaren zijn eerder ook enkele informele verzoeken gedaan (2015 en 2018). In het formele verzoek van februari 2019 gaat het om een cafetaria op de groenstrook op de hoek van de Middelzeelaan en de Loëngasterlaan. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Een cafetaria past niet binnen de bestemmingsomschrijving 'Groen'.

De aanvrager is (informeel) gemeld dat het verzoek niet kan worden ingewilligd. Redenen hiervoor zijn verkeersveiligheid, strijd met horecabeleid en/of de detailhandelsstructuurvisie, strijd met ruimtelijke kaders en het mogelijk tenietgaan van groen (buffer).

De aanvrager ziet echter nog steeds mogelijkheden. Er heeft dan ook nogmaals een gesprek met de portefeuillehouder plaatsgevonden. De slotsom was dat het mogelijk doorgang zou kunnen vinden indien er in de omgeving voldoende draagvlak zou zijn. Na een informatiebijeenkomst voor omwonenden en een aangepast plan, heeft het college het plan heroverwogen. Het college was nog steeds van oordeel om geen medewerking te verlenen. Dit is aan de raad medegedeeld via actieve info.

**Commissie DSO**

Tijdens de commissie vergadering van 21 mei 2019 is door meerdere personen ingesproken. De actieve informatie is verder niet behandeld. Door het college is schriftelijk aangegeven dat de raad bevoegd is en een voorstel ontvangt. Dit is ook mondeling toegezegd door de portefeuillehouder.

**Procedure**

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan (bestemming Groen). Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheden. Medewerking kan ook niet via de regeling kruimelgevallen. Voor het plan dient dan ook een projectafwijkingsbesluit te worden genomen. Daartoe is de raad bevoegd (zie bevoegdheden en actieve info).

**Doel:**

Voornemen om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

**Argumenten:****1. Bevoegdheden**

Zoals in de actieve info is aangegeven, is de raad bevoegd tot het nemen van een onderdeel van het benodigde besluit. Het betreft het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen die nodig is.

**2. Ruimtelijke afwegingen****2.1 Parkeerruimte, verkeersveiligheid (en financiën)**

Volgens de parkeerrichtlijn heeft een kiosk/snackbar in deze wijk een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup>. Het cafetaria in het voorliggende plan is 5 meter bij 6 meter en heeft daarmee een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat voor het cafetaria  $0,07 \times 30 = 2,1 =$  afgerond 3 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. In het voorliggende plan worden 3 parkeerplaatsen toegevoegd. Het voldoet daarmee aan de hiervoor genoemde parkeernorm.

Op dit moment is de parkeerdruk in de directe omgeving van de Albert Heijn echter al groot. In de piekuren staan er daardoor vaak auto's naast de parkeervakken. Op de plek waar het plan ligt om een cafetaria te realiseren, de hoeklocatie Middelzeelaan-Loëngasterlaan, is geen ruimte om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Ten zuiden van de geplande kiosk is een strook met 7 ondergrondse containers aanwezig, met een bijbehorende parkeerstrook. Hier is ook geen mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren. Er kan op deze locatie dus onvoldoende in de grotere parkeerbehoefte worden voorzien. Daarnaast laat de verkeersveiligheid te wensen over. Met de komst van een cafetaria op deze locatie zal die situatie in ieder geval niet verbeteren. Overigens is nog niet onderzocht welke eventuele financiën met deze aanpassingen gemoeid zijn en wie welk deel daarvan eventueel draagt.

**2.2 Horecabeleid en detailhandelsstructuurvisie**

Uit de aanvraag blijkt dat het hier gaat om een afhaalbedrijf, waar geen etenswaren ter plekke genuttigd kunnen worden. Het plan valt dan onder detailhandel. De grens met gewone horeca is echter erg dun. Een afhaalkiosk kan al snel een reguliere snackbar worden. Dit is moeilijk tegen te houden. Een snackbar valt onder (gewone) horeca. Bij een snackbar zijn meer parkeerplaatsen nodig en wordt mogelijk meer openbare ruimte (bijv. voor een terras) gebruikt.

Voor beide scenario's (afhaalbedrijf of snackbar) geldt dat deze op de locatie in strijd zijn met het beleid (detailhandelsstructuurvisie en/of horecabeleid). Een afhaalbedrijf mag zich alleen vestigen in een pand met een detailhandelsbestemming. Die bestemming is op dit perceel niet aanwezig. Voor een snackbar is een horecabestemming nodig. Nieuwe horeca wil de gemeente alleen vestigen in het horecaconcentratiegebied in het centrum van Sneek. Afwijken van dit beleid of deze beleidskaders is zeker op deze locatie niet gewenst, mede gehoord de omwonenden.

**2.3 Groen**

Het betreffende perceel is ingericht als onderdeel van een groene buffer tussen de wijken Stadsfenne en Het Eiland - De Domp. Het gaat hier om structureel groen dat onbebouwd moet blijven. Op deze manier zal de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied behouden blijven. Wel meewerken gaat ten koste van structureel groen.

Op de locatie staan een wilg en twee berken. Deze bomen maken onderdeel uit van een belangrijke bomenstructuur. De conditie en vitaliteit van deze bomen zijn goed en de bomen hebben in een onverstoorde situatie een levensverwachting van boven de vijftien jaar.

**2.4 Gemeenteground**

Het betreffende perceel is in eigendom van de gemeente. Er is geen financiële noodzaak om dit perceelgedeelte te verhuren of te verkopen. Wel meewerken aan verhuur of verkoop zal mogelijk een precedent scheppen voor toekomstige vergelijkbare gevallen. Dit is geen gewenste ontwikkeling. Vooralnog wordt geen medewerking verleend aan het verkrijgen van grond.

### **2.5 Overlast**

Overlast kan in meerdere vormen opkomen (naast parkeren). Te denken valt aan afval, geluid, stank, gewijzigde openingstijden (die in principe vrij zijn). Het is nog niet te voorzien in hoeverre deze vorm van overlast aanwezig kan en/of zal zijn.

### **2.6 Precedenten**

Een cafetaria is op grond van het beleid alleen mogelijk binnen de detailhandelsstructuurvisie. Een snackbar is alleen mogelijk binnen een horecaconcentratiegebied in de binnenstad van Sneek. Afwijken van dit beleid kan een precedent scheppen. Er kunnen dan mogelijk binnen Sneek op vergelijkbare locaties vergelijkbare aanvragen worden ingediend.

### **2.7 Motivering en draagkracht omgeving**

De aanvrager heeft aangegeven gesprekken te hebben gevoerd met de omgeving. De aanvrager geeft aan dat vanuit de directe omgeving positief is gereageerd op het voorliggende plan. Echter, ook is bekend dat omwonenden of andere gebruikers van grond in de nabije omgeving rondom de locatie negatief reageren op de komst van een cafetaria.

### **2.8 Voorstel**

Gelet op het horecabeleid en/of de detailhandelsstructuurvisie, de verkeersveiligheid, de parkeerproblematiek en de financiële consequenties stellen wij uw raad voor om het voornemen uit te spreken de verklaring van geen bedenkingen te weigeren voor het realiseren van een cafetaria op de hoek Middelzeelaan-Loëngasterlaan.

### **Alternatieven:**

De raad kan besluiten wel een voornemen van een verklaring van geen bedenking af te geven. De uitgebreide (projectafwijkings)procedure kan dan worden opgestart. Redenen voor het alternatief zijn hieronder weergegeven. Dan moet aansluiting worden gezocht bij de aangeleverde Ruimtelijke Onderbouwing.

### **3.1 Parkeren, verkeersveiligheid (en financiën)**

Indien voor parkeren en verkeersveiligheid een financieel voldoende geborgd plan wordt aangeleverd (e.a.), zijn de voornaamste bezwaren ondervangen. Hier zijn al gesprekken over gevoerd en is voor een deel al in voorzien in de Ruimtelijke Onderbouwing. Verkeersveiligheid blijft aandachtspunt. Eventuele kosten dienen voor rekening van de aanvrager te komen.

### **3.2 Beleid**

Afwijking van beleid is mogelijk onder voorwaarden met een goede motivering. De kans bestaat dan wel dat afwijking van beleid ten aanzien van horeca en/of detailhandelsstructuurvisie in de toekomst vaker aan de orde kan komen. Wellicht dat het beleid dan moet worden herzien.

### **3.3 Groen**

Zoals het nu lijkt is voldoende voorzien in behoud van bomen, groen en alternatieve aanplant en kunnen eventuele bezwaren ten aanzien daarvan mogelijk worden ondervangen. Om te kunnen beoordelen of de bomen door het plan niet worden aangetast hebben wij onderzocht waar de beworteling van de bomen zitten. Omdat de beworteling van de wilg en de berken bijna niet op de bouwlocatie ligt, zullen deze bomen door het plan niet worden aangetast. Bij de iep zit de meeste beworteling aan de westzijde (straatkant) van de boom, dit vanwege de flat. Het cafetaria is zodanig gesitueerd dat de beworteling van de iep niet wordt aangetast.

Op de rand naast het cafetaria en het trottoir langs de glascontainers wordt groen gecompenseerd met een opgaande haag van dichte wintervaste begroeiing. Verder wordt het cafetaria voorzien van een sedumdak. Ter compensatie van groen en ter verlichting van bewoners Bordine zal de asfaltweg versmald moeten worden, het trottoir opgeschoven en de extra strook belegd worden met groen.

### **3.4 Gemeentegrond**

Er zijn gesprekken gaande om de eigendom te regelen. Er lijken mogelijkheden.

### **3.5 Overlast**

Of en in hoeverre er sprake zal zijn van overlast, moet blijken. Daarop kan indien mogelijk en gewenst worden geacteerd. Een cafetaria moet voldoen aan milieuregelgeving.

### **3.6 Precedenten**

Er zullen geen vergelijkbare situaties zijn (te verwachten).

### **3.7 Motivering en draagkracht omgeving**

Het niet hebben van 100% draagvlak is geen eis om al dan niet medewerking te verlenen. Er is voldaan aan het informeren van de omgeving. De juiste motivatie wordt dan gevonden in de aangeleverde Ruimtelijke onderbouwing.

#### **Risico's:**

geen

#### **Kaders:**

Wabo

Wro

#### **Financiële aspecten/gevolgen:**

Bij het voornemen om een verklaring van geen bedenkingen te weigeren geen.

Bij een alternatief besluit zijn er kosten voor infrastructuur. Deze komen voor rekening van de aanvrager en dienen middels een overeenkomst te worden geregeld. Ook de overige bouw- en procedurekosten komen voor rekening van de aanvrager.

#### **Duurzaamheid:**

n.v.t.

#### **Vervolgproces:**

Zie communicatie en afstemming.

#### **Monitoring en evaluatie:**

n.v.t.

#### **Gevolgen voor LTA:**

Planning (onder voorbehoud)

Ter inzage - juli 2019

Verwerking zienswijzen - september 2019

Commissie DSO - 29 oktober 2019

Raad - 19 november 2019

#### **Communicatie en afstemming:**

de aanvraag wordt via een voornemen geweigerd. Dit voornemen wordt gepubliceerd.

**Bijlage(n)**

Meegezonden:

- aanvraag (o18.002084);
- ruimtelijke onderbouwing (o19.000569);
- actieve info (DSO 21 mei 2019) (o19.000799);
- luchtfoto (o18.002085).

Ter inzage:

- aanvraag (o18.002084)
- voornemen tot weigering (o19.000880)

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

G. Heeg , loco-gemeentesecretaris.

## Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	het realiseren van een cafetaria op de hoek van de Middelzeelaan en Loëngasterlaan te Sneek.
-----------	--

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019;

b e s l u i t d e r a a d :

- het voornemen uit te spreken geen medewerking te verlenen aan een projectafwijkingsbesluit voor de realisatie van een cafetaria op de hoek Middelzeelaan-Loëngasterlaan in Sneek door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren;
- conform de wettelijke vereisten het ontwerpbesluit om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
4 juli 2019

mr. drs. J.A. de Vries , voorzitter.

G.W. Stegenga , griffier.