

Gemeente Sneek

Bestemmingsplan detailhandel De Hemmen, Sperkhem II, ~~Houkesloot~~



Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Algemene inleiding

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Sneek ingestemd met de detailhandelsvisie Sneek. In deze visie is het beleid vastgesteld voor de vestiging van detailhandel in de gemeente Sneek. Hierbij is ook gekeken naar de wenselijkheid van vestiging van detailhandel op perifere locaties in de gemeente Sneek.

Het voorliggende “paraplu”bestemmingsplan biedt een planologische regeling waarin het detailhandelsbeleid wordt vertaald voorzover het perifere detailhandel betreft. Reden hiervoor is dat de juridische regeling die in een aantal bestemmingsplannen gelden t.a.v. van perifere detailhandel niet overeenstemmen met het detailhandelsbeleid.

In dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling in een aantal bestemmingsplannen waar perifere detailhandel is toegestaan herzien. De verschillende regelingen worden hiermee tevens geüniformeerd zodat voor heel Sneek één regeling ontstaat.

Concreet gaat het om de thans geldende bestemmingsplannen:

- “Bedrijvenpark De Hemmen A7” (vastgesteld 28 oktober 2008, goedgekeurd 24 maart 2009)
- “Sperkhem II” (vastgesteld op 22 januari 2008, goedgekeurd op 22 april 2008)
- “Bedrijventerrein Houkesloot” (vastgesteld op 26 februari 2002, goedgekeurd op 18 juni 2002)

1.2 Planopzet

Het parapluplan “detailhandelsbeleid gemeente Sneek” bestaat uit de volgende onderdelen.

- toelichting
- regels
- plankaart

De toelichting bevat een verantwoording van de inhoud van het bestemmingsplan en geeft tevens inzicht in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In de regels is aangegeven welke regels van de genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd en op welke wijze.

De plankaart bevat nadere aanduidingen die worden toegevoegd om nadere invulling te geven aan het nieuwe detailhandelsbeleid.



Hoofdstuk 2: Toelichting op het plan

2.1 Inleiding

Detailhandelsvisie

De gemeenteraad van Sneek heeft onlangs de detailhandelsvisie Sneek vastgesteld. In deze visie is aangegeven hoe de gemeente Sneek wil omgaan met de vestiging van detailhandel. Het detailhandelsbeleid is met name gericht op de gewenste distributie van verschillende branches over een viertal onderscheiden locatietypen, te weten:

- De binnenstad
- Schillocaties
- Buurt en winkelwijkcentra, pompstations en solitaire supermarkten
- Perifere detailhandelslocaties

- *Binnenstad*

Het detailhandelsbeleid heeft een sterke focus op het belang van de binnenstad. De binnenstad wordt aangemerkt als het zwaartepunt voor detailhandel. Vrijwel alle branches kunnen hier een plek vinden. De gemeente streeft ernaar om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te beschermen. Dit houdt t.a.v. detailhandel in dat buiten de binnenstad uitsluitend detailhandel wordt toegestaan die naar aard en omvang niet of nauwelijks plaats kan hebben in de binnenstad en dus ook geen rechtstreekse concurrentie voor de binnenstad vormt.

- *Schillocaties (IJlsterplein, Antoniusplein, Normandiaplein)*

Schillocaties worden aangewezen als locaties voor middelgrote winkels met een oppervlakte van minimaal 500 m².

- *Buurt- en wijkwinkelcentra, pompshops en solitaire supermarkten*

Supermarkten dienen gevestigd te zijn in of nabij woonwijken en in een goede spreiding over de stad. Voor pompshops geldt een beperking van het maximale verkoopvloeroppervlak van 150m².

- *Perifere detailhandel*

Zoals gezegd is het beleid erop gericht geen detailhandel perifeer te vestigen welke prima een plek kan hebben in de binnenstad. Ten aanzien van detailhandel in de periferie zijn eisen geformuleerd die o.a. de toegestane branches omvatten:

De volgende branches zijn perifeer toegestaan:

1. Auto's, boten caravans en tenten
2. Meubelen en woninginrichting (minimaal 40% van verkoopvloeroppervlak benutten voor meubelen, overige oppervlakte vloerbedekking, woningtextiel).
3. Bouwmarkten en tuincentra
4. Keukens en sanitair



Voor perifere detailhandel geldt een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000m². Voor branchevreemde goederen geldt dat deze 10% mogen bedragen van de totale vvo met een maximum van 150 m² vvo.

Hierbij is aangegeven dat perifere detailhandel uitsluitend op de aangegeven locaties mag welke zijn aangeduid in een van de plannen "De Hemmen", "Houkesloot", "Sperkhem 2", "Duinterpen".

2.2 Bestaande situatie

Het beleid zoals dat in de vorige paragraaf is beschreven t.a.v. het aspect perifere detailhandel verwijst naar een viertal plangebieden waar op dit moment perifere detailhandel is toegestaan en aanwezig is.

- De Hemmen (Bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7)
- Houkesloot (Bestemmingsplan Bedrijventerrein Houkesloot en partiële herziening bestemmingsplan bedrijventerrein Houkesloot)
- Sperkhem II (Bestemmingsplan Sperkhem II)
- Duinterpen

De regels in deze bestemmingsplannen t.a.v. van perifere detailhandel wijken van elkaar af en zijn bovendien niet geheel in overeenstemming met het nieuw vastgestelde beleid. Op dit moment is in de drie betrokken plangebieden reeds perifere detailhandel aanwezig. Deze perifere detailhandel is gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplannen danwel op basis van verleende vrijstellingen.

Samengevat is de situatie ten aanzien van detailhandel op dit moment in de genoemde gebieden als volgt:

- *De Hemmen*

De meest omvangrijke perifere detailhandel bevindt zich in een strook tussen de Smidsstraat en de A7. Hier zijn een aantal grote meubelzaken gevestigd. Daarnaast zijn reeds vrijstellingen verleend voor een verdere uitbreiding. Het beleid voor dit gebied behelst het creëren van een meubelboulevard. Naast de meubelboulevard is op de Hemmen een grote bouwmarkt (Karwei) gevestigd. Deze is met een vrijstelling mogelijk gemaakt en middels een aanduiding in het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen bij recht toegestaan. Voor het overige is perifere detailhandel op vrij geringe schaal verspreid aanwezig. Aan de Tingietersstraat bevindt zich een zekere concentratie van autobedrijven.

- *Sperkhem II*

In het plangebied Sperkhem II is perifere detailhandel aanwezig aan de Alexanderstraat. Hier is onder andere een autobedrijf en een meubelbedrijf (Leen Bakker) gevestigd. In het bestemmingsplan Sperkhem II is de gevestigde perifere detailhandel geregeld met een aanduiding op de plankaart op basis waarvan deze bij recht is toegestaan.

- *Houkesloot*

Op het bedrijventerrein Houkesloot is perifere detailhandel o.a. aanwezig in de vorm van autobedrijven, botenhandel en grove bouwmaterialen. Bij recht is detailhandel uitsluitend toegestaan in de huidige vorm. Er zijn geen ontheffingsmogelijkheden voor de vestiging van nieuwe perifere detailhandel opgenomen.



2.3 Beleidskader

Rijksbeleid

Met de invoering van de Nota ruimte is er een integraal locatiebeleid gekomen voor bedrijven en voorzieningen zoals detailhandel. Hieronder staan de meest relevante uitgangspunten.

- Het locatiebeleid is gedecentraliseerd. Provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.
- Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.
- Voor zover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging voorrang.
- op specifiek daarvoor bestemde bedrijfslocaties zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd die door hun aard en schaal niet inpasbaar zijn in centra en wijken.

Provinciaal beleid

Het provinciaal is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Ten aanzien van het aanbod van detailhandel in Fryslân wordt gesteld dat er niet veel ruimte is voor uitbreiding van de oppervlakte omdat Fryslân, vergeleken met landelijke cijfers een hogere gemiddelde vloeroppervlakte voor detailhandel per inwoner heeft en een lagere gemiddelde omzet per vierkante meter vloeroppervlak.

Voor de stedelijke centra Drachten, Heerenveen, Sneek, Dokkum, en Harlingen geldt dat er geen uitbreiding van de perifere detailhandel met andere branches kan plaatsvinden dan zoals die zijn genoemd in het Streekplan. Het stedelijk centrum Leeuwarden kan wel uitbreiding van de perifeer toegestane branches realiseren vanwege de omvang en status van die stad onder de voorwaarde dat het aanbod beperkt blijft tot het (semi-) doelgerichte segment.

Voor wat betreft uitbreiding van het vloeroppervlak van perifere detailhandel stelt de provincie dat grootschalige toevoegingen de detailhandelsstructuur in de provincie ernstig zullen verstoren en dat deze verstoring het minst is in Leeuwarden. Voor de eerdergenoemde stedelijke centra geldt dat vestiging van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden mogelijk is, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan. Voor de branches supermarkten en fietsen en autoaccessoires wordt daarbij primair het centrum randmilieu als perifere vestigingslocatie overwogen.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Sneek is vastgelegd in de detailhandelsvisie Sneek. Samengevat kan worden gezegd dat het beleid stringenter is dan dat van de provincie. De gemeente Sneek hecht zeer veel belang aan de bescherming van de detailhandelsfunctie van het stadscentrum en heeft om die reden een nadere verfijning aangebracht in het beleid van de provincie.

De verfijning houdt met name een inperking in van de branches die perifeer worden toegestaan. De raad heeft ervoor gekozen bijvoorbeeld geen dierenspecialzaken en woninginrichting zaken toe te staan. Dit zijn vormen van detailhandel die primair een plek hebben en kunnen houden in de binnenstad. Vestiging van dergelijke zaken op perifere locaties zou daar afbreuk aan kunnen doen.



2.4 Randvoorwaarden

Het parapluplan “perifere detailhandel Sneek” voorziet in de herziening van een aantal regels in een aantal bestemmingsplannen.

- Bedrijvenpark De Hemmen A7
- Bedrijventerrein Houkesloot (in samenhang met part. herziening bedrijventerrein Houkesloot)
- Sperkhem II

Gelet op de aard van deze herziening (volledig gericht op het aspect detailhandel) mag er vanuit worden gegaan dat dit plan geen gevolgen heeft voor de omgevingsaspecten die bij het opstellen van een bestemmingsplan aan de orde komen zoals:

wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï, bedrijvigheid, geurhinder, bodem en (grond)water, duurzaam bouwen, archeologie, landschap, sociale veiligheid en externe veiligheid. Daarbij is relevant dat er geen extra bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt t.o.v de moederplannen.

Voor de verantwoording van de omgevingsaspecten wordt korthedshalve verwezen naar de toelichtingen van de “moederplannen”

2.5 Planbeschrijving

Vanwege het belang dat wordt gehecht aan een uniform, helder beleid dat aansluit bij het recente beleid is dit paraplubestemmingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in een aanpassing van verschillende regels in de genoemde bestemmingsplannen. Het beleid t.a.v. perifere detailhandel wordt hiermee goed geborgd. Het onderhavige parapluplan geldt niet voor het plangebied Duinterp. Voor dit plangebied is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Een regeling t.a.v. perifere detailhandel zal in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Deze regeling zal uniform zijn aan de regeling die in dit plan is opgenomen.

Het onderhavige parapluplan voorziet in een regeling die het nieuwe detailhandelsbeleid vertaalt in juridisch bindende regels. Daarnaast zorgt het plan voor harmonisatie van een aantal in verschillende plannen opgenomen regels t.a.v. van detailhandel op perifere locaties. Het parapluplan wijzigt de volgende drie bestemmingsplannen op onderdelen:

- “Bedrijvenpark De Hemmen A7” (vastgesteld 28 oktober 2008, goedgekeurd 24 maart 2009)
- “Sperkhem II” (vastgesteld op 22 januari 2008, goedgekeurd op 22 april 2008)
- “Bedrijventerrein Houkesloot” (vastgesteld op 26 februari 2002, goedgekeurd op 18 juni 2002)

Het plan is tweeledig in die zin dat het voorziet in een wijziging van *regels en* voorziet in een *plankaart* ter aanvulling op de plankaarten van de verschillende genoemde bestemmingsplannen. Het onderhavige plan werkt in die zin volledig complementair aan de reeds vigerende plannen.

De voornaamste wijzigingen van de regels betreffen:

1. *Het opstellen van een uniforme doeleindenomschrijving* die erop is gericht verschillende branches toe te staan middels een op de plankaart aangegeven aanduiding. De doeleindenomschrijvingen uit de vigerende bestemmingsplannen vervallen en worden volledig vervangen door de nieuwe doeleindenomschrijving. Los van het detailhandelsaspect wordt de doeleindenomschrijving volledig beleidsneutraal overgenomen.



Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het detailhandelsbeleid in die zin dat perifere detailhandel in de genoemde branches wordt toegestaan voor zover deze op een genoemde locatie zijn aangegeven. Het gaat hier dan om perifere detailhandel op de locaties waar deze op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan reeds voorkomt. Hiernaast wordt ook perifere detailhandel die reeds is vergund opgenomen in het bestemmingsplan.

Hierbij is gekozen voor een bij rechtsens regeling zodat bestaande rechten worden gerespecteerd. Een regeling middels ontheffingen en daaraan gekoppelde distributie planologisch onderzoek biedt onvoldoende zekerheid en helderheid en biedt gelet op recente jurisprudentie ook nauwelijks een extra sturende waarde.

Er is daarom gekozen voor een regeling met heldere ruimtelijke begrenzingen. Met de regeling wordt duidelijk gemaakt waar welke perifere detailhandel wordt toegestaan en zorgt ervoor dat er geen grote uitbreiding van het aantal vierkante meters perifere detailhandel mogelijk is. Een uitbreiding van het aantal vierkante meters perifere detailhandel wordt vanwege de functiestructuur van de bedrijventerreinen niet gewenst geacht. Voor de bedrijventerreinen geldt dat het primaat duidelijk dient te liggen bij productiebedrijven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen perifere detailhandel die in de doeleindenomschrijving zijn toegestaan op de betreffende aanduiding:

- Bouwmarkten en tuincentra op de percelen met een aanduiding (specifieke vorm van detailhandel-bouwmarkt)
- Meubelen en woninginrichting op de percelen met de aanduiding (specifieke vorm van detailhandel-meubelen)
- Auto's, boten, caravans e.d op de percelen met de aanduiding (specifieke vorm detailhandel-abc)

Voor meubelen wordt in lijn van de detailhandelsvisie gekozen voor een duidelijke cluster (meubelboulevard) aan de Smidsstraat. Hiermee wordt gestreefd naar een meubelcluster met een regionale aantrekkingskracht. Een en ander houdt in dat er geen andere perifere branches worden toegestaan in dit cluster en dat buiten het cluster ook geen verkoop van meubels wordt toegestaan (uitgezonderd reeds bestaande situaties).

Bouwmarkten worden toegestaan op de als zodanig aangeduide locaties.

Auto's, boten en caravans worden op alle percelen waarop een aanduiding voor perifere detailhandel ligt toegestaan, uitgezonderd de percelen aan de Smidsstraat voor de meubelboulevard.

2. Het schrappen van een aantal vrijstellingsbepalingen voor het toestaan van perifere detailhandel in de verschillende plannen.

Op dit moment voorzien de verschillende vigerende plannen in een aantal (afwijkende) vrijstellingsregelingen voor perifere detailhandel. Zoals gezegd is ervoor gekozen een bij rechtsens regeling op te nemen met een duidelijke aanduiding op de plankaart van de locaties waar perifere detailhandel is toegestaan.

Een vrijstellingsregeling gekoppeld aan een distributie planologisch onderzoek biedt onvoldoende duidelijkheid en biedt ook nauwelijks planologische sturingsmogelijkheden. Deze sturingsmogelijkheid wordt wel van belang geacht omdat een zeer omvangrijke uitbreiding van het aantal vierkante meters perifere detailhandel niet in het gemeentelijk detailhandelsbeleid past en bovendien afbreuk zou doen aan het functionele karakter van de verschillende bedrijventerreinen. Er is daarom nadrukkelijk gekozen voor een regeling gebaseerd op ruimtelijke begrenzingen.



3. Wijziging plankaarten

Het parapluplan voorziet in combinatie met de wijzigingen onder punt 1 tevens in een aanvulling van de plankaarten van de verschillende genoemde bestemmingsplannen. Concreet gaat het om het leggen van aanduidingen die zijn gekoppeld aan de gewijzigde doeleindenomschrijvingen. Hiermee wordt met de plankaart aangegeven waar perifere detailhandel is toegestaan en in welke branche. De wijzigingen moeten in relatie en in aanvulling met de plankaarten van de moederplannen worden gelezen.

Hoofdstuk 3: Opzet van het bestemmingsplan

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de opzet van deze parapluregeling uiteengezet. De regeling is een vervangingsregeling waarbij de relevante passages uit de bestemmingsplannen “Bedrijvenpark De Hemmen A7”, “Bedrijventerrein Houkesloot”, “Sperkhem II” van de gemeente Sneek worden gewijzigd dan wel aangevuld door regels uit dit parapluplan.

3.2 Paraplu bestemmingsplan

In het vorige hoofdstuk is de motivatie of aanleiding aangegeven waarom overgegaan wordt tot een thematische herziening van de bestemmingsplannen “Bedrijvenpark De Hemmen A7”, “Bedrijventerrein Houkesloot, (en partiële herziening bedrijventerrein Houkesloot)” en “Sperkhem II”.

De mogelijkheid tot het vervaardigen van een thematisch bestemmingsplan wordt in de Wet ruimtelijke ordening niet expliciet beschreven, maar bij de vaststelling van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965 is deze mogelijkheid wel uitdrukkelijk erkend. De essentie van het thematische bestemmingsplan, het vervangen van bestaande voorschriften door nieuwe regels, is juridisch afwijkend vormgegeven ten opzichte van een gebruikelijke herziening van een bestemmingsplan met een bijbehorende plankaart.

3.3 Het plan

Deze parapluregeling is uitsluitend bedoeld voor de genoemde aspecten. Voor andere functies is deze parapluregeling niet bedoeld. De vigerende bestemmingsplannen zijn voor het overige nog actueel. Hierna zal de opbouw van het juridische deel van deze regeling (de regels) beschreven worden.

Artikel 1

Dit artikel bevat de begripsbepalingen.

Artikel 2

Dit artikel bevat de toepassingsregel. De essentie van de toepassingsregel is gelegen in de vervanging van de vigerende voorschriften door regels in deze parapluregeling. In de toepassingsregel wordt aangegeven op welk bestemmingsplan deze parapluregeling betrekking heeft.

Artikel 3

In dit artikel zijn de te wijzigen of aan te vullen bepalingen van de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen opgenomen.

Artikel 4

Het artikel bevat de citeertitel van dit plan.

Benadrukt wordt dat er bij de regels aansluiting is gezocht bij de inhoud van vastgesteld beleid en dat bij de toepassing van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid verwezen wordt naar in de beleidsnotities verwoorde uitgangspunten.

