



GEMEENTE EEMNES

OPINIËREND STUK RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Principe-verzoeken starten Café

Portefeuillehouder?

Th. Reijn

Openbaar

Ja

Wat wordt concreet aan de raad gevraagd?

Het afgelopen jaar zijn er drie principeverzoeken ingediend voor het starten van een café / horecaonderneming in Eemnes. De plannen zijn op 1 februari jl. door de initiatiefnemers gepresenteerd aan de commissie Ruimte. Aan de raad wordt gevraagd hun mening te geven of een of meer van de genoemde locaties geschikt is voor het starten van een café en zo ja welke locatie de voorkeur heeft.

Aanleiding/ omschrijving

Het afgelopen jaar zijn er drie principeverzoeken ingediend voor het starten van een café / horecaonderneming in Eemnes. Alle drie de beoogde locaties staan op grond van het bestemmingsplan geen café/horecaonderneming toe. Er moet een besluit worden genomen ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de locaties en een keuze welke locatie de voorkeur heeft c.q. locaties die de voorkeur hebben.

1.1 Eemnes heeft geen café.

Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Dorpshart en Torenzicht is het toenmalige café Dik Trom aan de Torenzicht wegbestemd (niet meer in het bestemmingsplan opgenomen). In het Dorpshart werd ook geen nieuwe plaats voor een café ingeruimd. Wel

werd in het bestemmingsplan Kern 2012 op verschillende locaties in het dorp een wijzigingsbevoegdheid naar een café opgenomen. Dat wil zeggen dat het college de bevoegdheid kreeg om voor een aantal percelen het bestemmingsplan te wijzigen in een horecabestemming. Om uiteenlopende redenen, percelen niet beschikbaar, te duur etc. is hiervan geen gebruik gemaakt.

In 2019 is ook café Staal aan de Wakkerendijk gesloten. Hiermee is het laatste Eemnesser café gesloten.

1.2 Locaties moeten afgewogen worden.

In juni 2020 zijn de verzoeken voor een Ark in de haven van Eemnes bij de Wakkerendijk (hierna Ark) en de Schaapskooi iets noordelijk van de haven (hierna Schaapskooi), gepresenteerd aan de commissie Ruimte. Later is er een derde verzoek ingediend voor een café met bierbrouwerij en bedrijfswoning achter Wakkerendijk 42, uitwegend op de Stadwijk singel (hierna Boerderij).

In deze beoordeling gaan we in op de volgende aspecten:

- A. Bereikbaarheid per auto
- B. Bereikbaarheid te voet en fiets
- C. Parkeren
- D. Hinder voor omgeving conform regelgeving
- E. Logische plek
- F. Het stiltegebied van de polder
- G. Bouwen in de groene buffer van de Wakkerendijk
- H. Zicht op de polder
- I. Ligging ten opzichte van het bestaand stedelijk gebied (rode contour)
- J. Economische uitvoerbaarheid
- K. Verwijderbaarheid

Geprobeerd is om deze aspecten zoveel mogelijk te objectiveren en tegen elkaar af te wegen. Na de beoordeling zijn alle aspecten in een afwegingsmatrix geplaatst. Hierbij zijn aan de aspecten de volgende punten toegekend:

- ++ = zeer positief
- + = positief
- o = neutraal
- = negatief
- = zeer negatief

A. Bereikbaarheid per auto

Alle drie de locaties zijn goed bereikbaar met de auto. De Ark en Schaapskooi liggen aan het begin van de Wakkerendijk en de Boerderij ligt aan de Stadwijk singel. Beide wegen kunnen als doorgaande wegen worden gekarakteriseerd. De Stadwijk singel scoort hier

net wat beter omdat er voor deze locatie minder verkeer over de Laarderweg en Wakkerendijk zal rijden. Daarom scoort de Boerderij ++ en beide anderen een +.

B. Bereikbaarheid te voet en met de fiets.

Alle drie de locaties liggen in de buurt van het centrum en zijn te bereiken via voetpaden en fietspaden. De bereikbaarheid is goed. Alle drie scoren een +.

C. Parkeren

De Ark kan geen eigen parkeerplaatsen aanleggen. Er zal gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande mogelijkheden. Hoewel het parkeeraanbod niet overbemeten is, kan de conclusie worden getrokken dat er voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, temeer omdat recent in de buurt van deze locatie een bestaand café is gesloten alsmede een winkel. De Boerderij kan het parkeren op eigen erf kwijt en de Schaapskooi heeft tijdens de presentatie aangegeven 6 parkeerplaatsen op eigen terrein kwijt te kunnen. De Ark scoort zodoende positief (+) en de andere locaties zeer positief (++).

D. Hinder voor de omgeving conform regelgeving

Een café met terras moet op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, (bijlage 1, blz. 114–115) op een afstand van 10 meter van een geluidgevoelig object, zoals een woning, liggen. In alle drie de gevallen wordt hieraan voldaan/kan hieraan worden voldaan en scoren dus positief.

E. Logische plek

Wat een logische plek is, is op zich een vrij subjectief onderdeel van deze beoordeling. Met logische plek wordt bedoeld, een plek waar je als buitenstaander een café verwacht. Een plek waar je als eerste zou gaan kijken, als je naar een café wilt. Vaak is dat het centrum of nabij het centrum of een locatie waar andere vergelijkbare voorzieningen aanwezig zijn en/of aan belangrijke doorgaande recreatieve wegen en fietspaden. De locaties aan de Wakkerendijk, bij het evenemententerrein, niet ver van het centrum en in de buurt van een restaurant en het oude café, scoren wat dat betreft, beter dan de Boerderij. De Boerderij scoort hier neutraal. De Schaapskooi en de Ark scoren positief.

F. Stiltegebied

De Ark en Schaapskooi liggen in de nabijheid van het stiltegebied. Uit onderzoek blijkt, dat beide initiatieven zich verdragen met het stiltegebied. De Boerderij ligt verder van het stiltegebied af en is daarom niet onderzocht. Alle drie de initiatieven scoren neutraal op dit onderdeel.

G. Groene buffer van de Wakkerendijk

De Boerderij is in de groene buffer van de Wakkerendijk gepositioneerd. De groene buffer is het open gebied tussen de boerderijen en bebouwing van de Wakkerendijk (en

Meentweg) en de bebouwing van Zuidbuurt en Zuidpolder. Het is al jaren vast beleid om de groene buffer te beschermen om zo de cultuur-historische waarde van de Wakkerendijk te behouden. Op dit punt scoort de Boerderij zeer negatief en de andere initiatieven neutraal.

H. Zicht op polder

Als het uitgangspunt is, dat het zicht vanuit de bebouwde kom op de polder niet mag verminderen is de Boerderij te verkiezen boven de Ark en Schaapskooi. Overigens wordt door de Ark het zicht op de polder nauwelijks negatief beïnvloed. De Ark ligt in het water en ligt dus lager dan het aansluitende terrein. De Schaapskooi ligt erg aan de zijkant van het open gebied. Het zicht op de polder wordt hierdoor wel verminderd. (Boerderij +, Ark – en Schaapskooi –).

Uiteraard moet de boot van Sinterklaas jaarlijks in november gewoon kunnen aanmeren en moet 't Skûtsje zijn plek in de haven behouden. De initiatiefnemer van de Ark heeft dit ingepast bij zijn plan, zie bijlage 2.

I. Rode contour

Alle drie de locaties zijn gelegen aan de rand van de Eemnesser bebouwing en er lijkt wat dat betreft niet veel verschil tussen de locaties. Een stedelijke ontwikkeling, zoals een café, buiten de rode contour moet met de provincie nader worden besproken. De provincie is terughoudend om stedelijke ontwikkelingen buiten de rode contour mogelijk te maken.

De Boerderij en de Schaapskooi liggen geheel buiten de rode contour. De Ark ligt deels binnen en deels buiten de rode contour. Met de provincie is ambtelijk overleg gevoerd over de drie mogelijke locaties van een café. De locatie van de Ark wordt door hen kansrijker geacht dan de andere locaties.

Hoewel er (nog) geen officieel besluit van de provincie is, is de kans dat de Boerderij en de Schaapskooi toestemming van de provincie krijgen klein. Deze initiatieven scoren daarom zeer negatief. De Ark scoort neutraal.

J. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Hierbij wordt voorkomen dat een eventueel recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. De financiële haalbaarheid is echter niet meegenomen in quick scans RO. De initiatiefnemer van de Ark heeft tijdens de presentatie wel aangegeven dat het plan goed doordacht is, mede omdat hij al 25 jaar eigenaar is van een café, en financieel uitvoerbaar is. De initiatieven scoren daardoor neutraal.

K. Verwijderbaarheid

Er bestaat een risico dat een nieuwe horecavestiging niet rendabel te maken is op een van de drie locaties. In dat geval zou de Ark verkocht kunnen worden en worden weggesleept uit het gebied. Terugbrengen naar de oorspronkelijke staat is daarbij mogelijk. In beide andere gevallen blijft er een (leegstaand) gebouw staan. Terugbrengen in de oorspronkelijke staat is dan alleen mogelijk na sloop van het gebouw.

Vanwege het grote afbreukrisico scoren de Schaapskooi en Boerderij op dit onderdeel negatief en de Ark positief.

Samenvatting– Scorematrix:

	Ark	Sch-kooi	Boerderij
A. Bereikbaarheid auto	+	+	++
B. Bereikbaarheid fiets	+	+	+
C. Parkeren	+	++	++
D. Hinder voor omgeving ogv regelgeving	+	+	+
E. Logische plek	+	+	o
F. Stiltegebied	o	o	o
G. Groene buffer	o	o	--
H. Zicht op polder	-	-	+
I. Rode contour	o	--	--
J. Economische uitvoerbaarheid	o	o	o
K. Verwijderbaarheid	+	-	-

o = 0 punten

- = -1 punt

+ = +1 punt

Conclusie:

De Ark scoort 5 punten, de Schaapskooi 2 punten en de Boerderij 2 punten

Wij nodigen de raad uit om de weging te beoordelen en aan te vullen/te wijzigen.

Kanttekeningen

1.1 Overleg en participatie met de buurt is nodig

Voor welke variant ook wordt gekozen, in alle gevallen moet nader overleg plaatsvinden met omwonenden en andere belanghebbenden.

1.2 Bij beroep moet de Raad van State een besluit nemen, de uitkomst daarvan is niet zeker

Zoals bij elke procedure is de uitkomst niet volledig zeker. Op basis van de quick scans RO die gedaan zijn, zijn wij er wel van overtuigd, dat alle cafés voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Toen in de loop van vorig jaar bekend werd dat er mogelijk een nieuw café zou komen aan de Wakkerendijk zijn er bijna 50 reacties ontvangen van omwonenden en andere inwoners van Eemnes. Het overgrote deel van deze reacties is geen voorstander van een café. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast van vertrekkend bezoek (brommers, auto's, stemgeluid) alsmede het beperken van het zicht op de polder. Aan het derde verzoek, de Boerderij, is nog geen algemene bekendheid gegeven.

Financiën

N.v.t.

De indieners van de initiatieven betalen leges.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na een keuze zal de quick scan RO voor de Ark en Schaapskooi uitgebreid moeten worden naar een volledige ruimtelijke onderbouwing en zal voor de Boerderij de gehele toets nog moeten worden uitgevoerd. Vervolgens zal of een bestemmingsplanprocedure worden gestart of een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan.

Als alle drie de verzoeken worden afgewezen, wordt de procedure beëindigd.

Bijlagen

1. Plan Ark
2. Plan Schaapskooi
3. Plan Boerderij

Registratiedatum

10-3-2021