

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.248106 / D.1473904
Datum document	21 februari 2023
Onderwerp	Fabrieksweg 6-8 verzoek sportschool
Opsteller	Noord, Richard van
Afdeling	Afdeling Omgeving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Gewijzigd besloten)
Datum besluit	21 maart 2023

Toelichting besluit

Advies Gelet op de in dit collegevoorstel beschreven voor- en nadelen, afgezet tegen het afwegingskader bedrijventerrein 't Plaveen, positief of negatief te besluiten over de vraag of aan dit initiatief (vestiging Hejena Gym in de panden Fabrieksweg 6 – 8) medewerking wordt verleend.

behandelen: gelet op het hiervoor beschreven advies.

Gewijzigd besloten

Aanleiding Op 15 december 2022 is er aanvullende informatie binnengekomen van de heer Bunschoten, eigenaar van de sportschool Hejena Gym, om het pand gelegen aan Fabrieksweg 6 en 8 te mogen gebruiken ten behoeve van deze sportschool. De panden Fabrieksweg 6 - 8 waren in het verleden in gebruik als autogarage en maken deel uit van bedrijventerrein 't Plaveen.

Momenteel is Hejena Gym nog gevestigd in de Oude Haven. Wegens de door de eigenaar van deze locatie gewenste ontwikkeling van het gebied is Hejena Gym genoodzaakt om te zoeken naar vervangende huisvesting voor de sportschool. In de bijgevoegde brief van de heer Bunschoten is de motivatie hiervoor nader uiteengezet (**bijlage 1**).

In dit voorstel wordt u geadviseerd over dit verzoek.

Kaders

- Collegebesluit 21 november 2019 - afwegingskader bedrijventerrein 't Plaveen
- Bestemmingplan Haven- en bedrijventerreinen
- Collegeprogramma 2022 – 2026 punt 4.1.4.

“Werkgelegenheid is voor Huizen en haar inwoners belangrijk. Het behoud van het bedrijventerrein is daarom van groot belang”.

Doel/beoogd effect

Het doel van dit voorstel is om de voor- en nadelen voor het vestigen van een sportschool op deze locatie aan u zichtbaar te maken. Het effect daarvan moet zijn dat u aan de hand van deze voor- en nadelen een weloverwogen besluit kan nemen.

Argumenten

1. Andere locaties die voldoen aan de door initiatiefnemer gestelde voorwaarden voor een sportschool zijn tot op heden niet gevonden.

In de brief wordt aangegeven dat men een pand nodig heeft met een minimale hoogte van 5,5 á 6 meter om speciale trainingen te kunnen geven. Daarbij is een oppervlakte van tenminste 50 m² nodig. Vooral de eis van de minimale hoogte zorgt er voor dat de opties beperkt zijn.

2. Het bestemmingsplan laat een sportfunctie niet toe

Het terrein valt onder de werking van het bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen en het heeft daarin de bestemming Bedrijf waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan.

Een sportfunctie is niet toegestaan. Het verzoek is dus in strijd met het bestemmingsplan.

3. Om medewerking te kunnen verlenen is een afwijkingsprocedure nodig.

U heeft de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken en via een kleine afwijkingsprocedure medewerking te verlenen als u vindt dat het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Daarvoor is een belangenafweging nodig.

4. Een brede afweging van de voor- en nadelen van een dergelijke ontwikkeling op deze bedrijfslocatie is gelet op de vorige argumenten gewenst.

4.1 De argumenten om **geen** medewerking te verlenen zijn als volgt:

4.1.1 Het betreft het bedrijventerrein, behoud daarvan voor bedrijven is gewenst, zie ook de hiervoor aangegeven kaders.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven die, kort gezegd, om milieuredenen (geur, geluid, gevaar voor de gezondheid/veiligheid) niet geschikt zijn voor vestiging op andere plekken in de gemeente. Behoud daarvan is gewenst.

4.1.2 Het gevraagde voldoet op onderdelen niet aan het afwegingskader dat uw college voor alternatieve functies op het bedrijventerrein heeft vastgesteld.

Op 21 november 2019 heeft u een afwegingskader voor alternatieve functies op het bedrijventerrein vastgesteld. U treft het als bijlage aan (**bijlage 2**). Dat afwegingskader heeft als doel dat u in die situaties waar sprake is van langdurige leegstand bereid bent een alternatieve gebruiksvorm in overweging te nemen (en dus van het bestemmingsplan af te wijken).

Het verzoek dat nu voorligt voldoet niet aan de volgende criteria;

1. Het pand is, volgens opgave, ca. een jaar leeg. Er is voor zover bekend geen inspanning verricht om het pand conform het bestemmingsplan in de markt weg te zetten. Althans, niet gemotiveerd en niet aantoonbaar. Van langdurige leegstand en aanbidding aan de markt (langer dan 6 maanden) is dus geen sprake;
2. In de brief is aangegeven onder het kopje leegstand dat de verhuurder heeft aangegeven dat het pand niet in de portefeuille van menig verhuurmakelaar wordt opgenomen (o.a. Funda) mede doordat de gemeente het pand heeft doen sluiten door de BIBOB/ Wwft. Dit is onjuist. Een andere reden waarom het pand niet is aangeboden aan de markt is noch door de verhuurder, noch door de initiatiefnemer gemotiveerd aangegeven;
3. Een onderbouwing dat gepoogd is het pand aantrekkelijker, courant(er) te maken waarmee beter wordt aangesloten op de behoeften van de markt ontbreekt.
4. Het pand ligt niet aan de rand van het bedrijventerrein, het ligt verder naar achteren.
5. In de brief (bijlage 1) wordt de sociale en maatschappelijke meerwaarde van het initiatief beschreven. Daarbij wordt een link gelegd met jongeren. Ondanks dat aangegeven wordt dat de meeste groepslessen na kantoor tijd plaatsvinden mengt het type gebruik van het bedrijventerrein (vrachtverkeer) zich niet in positieve zin met jongeren als ook fietsverkeer. Dit kan dan ook zorgen voor onveilige situaties.
6. Aanvullend op punt 5 is vanuit verkeersveiligheid aangegeven dat medewerking ongewenst is. Ter plaatse is sprake van druk verkeer en vrachtverkeer. Het beoogde gebruik ziet voor een belangrijk deel op de doelgroep jongeren. Kortom, een risicovolle combinatie die vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid absoluut ongewenst is.

4.2 De argumenten om **wel** medewerking te verlenen zijn als volgt:

4.2.1 Het verzoek voldoet op onderdelen wel aan het afwegingskader dat uw college voor alternatieve functies op het bedrijventerrein heeft vastgesteld

1. Het initiatief is (gelet op de aard van het bedrijf met een benodigde plafondhoogte van 4 meter) het best passend op het bedrijventerrein 't Plaveen. De reden voor deze plafondhoogte is niet beschreven in de

	<p>toelichting maar wel aannemelijk. De ondernemer heeft elders in de gemeente mede om die reden geen geschikte locatie gevonden echter een onderzoek daarvan is niet bijgevoegd. Medewerking heeft daarom niet tot gevolg dat andere locaties in Huizen langer leeg staan.</p> <p>2. In de toelichting als ook de bijgevoegde referentie wordt ingezet op de sociale en maatschappelijke meerwaarde van Hejena Gym. Daarbij worden diverse samenwerkingen beschreven. Dit kan een reden zijn om positief te kijken naar dit initiatief.</p> <p>Gelet op de hiervoor aangegeven voor- en nadelen adviseren wij negatief op dit verzoek.</p> <p>Een bestuurlijke weging van de voors en tegens leidt tot een positieve uitkomst en een wens om aan de vestiging medewerking te verlenen. Hierbij wordt ook de eerdere besluitvorming rond Crossfit betrokken (bijlage 3).</p> <p>Ambtelijk wordt evenwel zwaarder gewicht toegekend aan de tegens (met name 4.1.2), hetgeen leidt tot een afwijzend advies.</p>
Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Alternatieven	Er is een bestuurlijke voorkeur en een (afwijkende) ambtelijke weging. Het één heeft dus als alternatief voor de ander te gelden.
Financiën	Niet van toepassing.
Participatie	Afhankelijk van uw besluit.
Communicatie	De initiatiefnemer en de eigenaar worden schriftelijk in kennis gesteld van uw besluit.
Uitvoering en evaluatie	Beslist u conform het advies dan wordt de initiatiefnemer als ook de eigenaar van de panden Fabrieksweg 6 en 8 hiervan in kennis gesteld.
Geheimhouding	Bijlage 2 is vertrouwelijk (eerder opgelegd).

Mede geadviseerd door | Openbare Werken - Peter Snoeren

Bijlagen

1. brief Hejena Gym van 15 december 2022
2. collegebesluit 21 november 2019 - afwegingskader bedrijventerrein 't Plaveen
3. collegebesluit 15 juni 2021 – besluitvorming Crossfit