

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.283250 / D.1521553
<b>Datum document</b>	21 mei 2023
<b>Onderwerp</b>	sportschool Havenstraat 76A
<b>Opsteller</b>	Noord, Richard van
<b>Afdeling</b>	team Vergunningen, toezicht en handhaving
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	24 mei 2023

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	Instemmen met het toepassen van dubbelgebruik voor de benodigde parkeerplaatsen bij de bedrijfsverzamelunit aan de Havenstraat 76A ten einde de beoogde sportfunctie mogelijk te maken.
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	<p>Recent hebben wij van de eigenaar van sportschool Hejena Gym de vraag gekregen of vestiging van zijn sportschool, nu nog gevestigd in de (kop) Oude Haven, mogelijk is één van de bedrijfsverzamelunits aan Havenstraat 76A, de zogenaamde BNI strook.</p> <p>De eigenaar heeft inmiddels een lange zoektocht naar geschikte panden achter de rug. Daarbij is recent gekeken naar de panden aan Fabrieksweg 6 – 8. Op 21 maart 2023 heeft uw college besloten, gelet op alle voor- en</p>

nadelen, geen medewerking te verlenen aan vestiging van een sportschool op deze locatie (**bijlage 1**).

In dit voorstel wordt u over dit verzoek geadviseerd.

**Kaders** - bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen

**Doel/beoogd effect** Het doel van dit collegevoorstel is om uw college inzicht te geven in de vraag die voorligt als ook mee te nemen bij het vervolg. Het beoogd effect is dat het initiatief aan de hand van de parkeervraag wordt afgewogen en er een attractieve Havenstraat ontstaat.

**Argumenten**

*1.1 Een sportfunctie past binnen de geldende bestemming van het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen.*  
 Het terrein heeft de bestemming Gemengd 2. Een sportfunctie past binnen de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport- en Recreatie' en is daarmee volgens het bestemmingsplan qua gebruik toegestaan.

*1.2 Een mooie functie vooral ook op deze plek.*  
 Daarbij is het wenselijk om aan te geven dat een dergelijke functie (pand Havenstraat 76A grenst aan de Havenstraat) bijdraagt aan de attractiviteit/reuring die gewenst is gelet op de verbinding van de haven met het centrum (**bijlage 2**)

*1.3 De benodigde parkeerplaatsen behorend bij deze sportfunctie kunnen door middel van dubbelgebruik in het gebied worden opgelost.*  
 De bestemming Gemengd 2 is een ruime bestemming met, al naar gelang het specifiek daarbinnen toegestane gebruik, een andere parkeernorm. De parkeernorm voor de inmiddels onherroepelijk verleende vergunning (project District-H) is vastgesteld als 'bedrijfsverzamelgebouw'. De parkeernorm hierbij is 1 parkeerplaats per 83 m<sup>2</sup> bvo met in totaal 171 parkeerplaatsen op het terrein. Voor dit plan waren 168 parkeerplaatsen benodigd. Er is dus sprake van een klein overschot. Noch in de aanvraag, noch in de vergunning is er een verdere onderverdeling gemaakt in de vorm van voorwaarden of iets dergelijks.

Basis voor de berekening van de parkeernorm is artikel 27 – overige regels – bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen. De parkeernorm voor de sportfunctie is in het bestemmingsplan niet genoemd. Wel wordt hiervoor verwezen naar de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Daarbij is aangegeven de norm te hanteren voor 'rest bebouwde kom', 'matig stedelijk' en het gemiddelde van de bandbreedte. Daaruit blijkt dat bij een dergelijke functie 4,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO nodig zijn. Voor de sportschool is nu een unit van 190 m<sup>2</sup> in beeld. Dit houdt, normatief gezien, in dat daarvoor 9 parkeerplaatsen nodig zijn. In zoverre is sprake van een tekort van 7 parkeerplaatsen voor deze unit. Bezien moet worden of deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

Gelet op het soort sportschool (zie ook bijlage 1) als ook de momenten waarop een eventuele piek van bezoekers wordt verwacht, te weten een deel in de middag maar vooral in de avonden als ook in het weekend, wordt vanuit verkeerskundig oogpunt de toepassing van dubbelgebruik geadviseerd. Dit is formeel beleidsmatig niet vastgelegd. Geadviseerd wordt daar in de op te stellen parkeernormennota beleidsmatig verder richting aan te geven.

Hiervoor is een afwijking van het bestemmingsplan nodig, een kleine afwijkingsprocedure (artikel 2.12I id 1 a2Wabo jo. artikel 4 bijlage II Bor), waarvoor het college bevoegd is.

Is een afwijking voor het dubbelgebruik vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar? Ja.

Meer specifiek:

1<sup>e</sup>. Het gebruik is zonder meer volgens het bestemmingsplan toegestaan, van een afweging van allerlei belangen voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan is geen sprake;

2<sup>e</sup>. De aard van het gebruik;

3<sup>e</sup>. Gelet op vestiging aan (zicht)locatie een welkome toevoeging voor de gewenste reuring aan de Havenstraat en de verbinding richting centrum en nautisch kwartier;

4<sup>e</sup>. Het is onderdeel van een groter geheel (meerdere units, geconcentreerd over drie grote gebouwen op een gezamenlijk terrein met in totaal 171 parkeerplaatsen volgens de omgevingsvergunning).

### Kanttekeningen

De eigenaar heeft aangegeven dat voor deze unit op eigen terrein 7 parkeerplaatsen worden toegewezen. Tevens geeft de eigenaar aan dat er in het project 16 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze parkeerplaatsen zouden 'collectief' en dus voor de in het project gehuisveste ondernemers te gebruiken zijn. Voor alle duidelijkheid dit is privaatrechtelijk door de eigenaar opgepakt en staat los van de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) toets. Daarbij moet opgemerkt worden dat deze privaatrechtelijke insteek er voor kan zorgen dat resterende units onvoldoende parkeerplaatsen hebben of deze situatie ontstaat door tussentijdse functiewijziging. In dat geval is het (uiteeraard) primair aan de eigenaar om naar oplossingen te kijken.

### Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan dit verzoek. Gelet op de functie en daarmee gepaard gaande piekmomenten qua parkeerdruk wordt dit niet voorgesteld.

### Financiën

Niet van toepassing.

<b>Participatie</b>	Een formele omgevingsaanvraag door de initiatiefnemer is nodig op basis waarvan in lijn met het advies besluitvorming volgt waartegen bezwaar kan worden gemaakt.
<b>Communicatie</b>	Niet van toepassing.
<b>Uitvoering en evaluatie</b>	Indien uw college instemt met dit voorstel worden de initiatiefnemer als ook de eigenaar hierover geïnformeerd.
<b>Geheimhouding</b>	Niet van toepassing.
<b>Mede geadviseerd door</b>	OW Nico Molenaar
<b>Bijlagen</b>	Bijlage 1      collegebesluit 21 maart 2023 Fabrieksweg 6 – 8 Bijlage 2      tekening