

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.287483 / D.1536537
<b>Datum document</b>	19 juni 2023
<b>Onderwerp</b>	Bestevaer 60, 24 uurs fitness
<b>Opsteller</b>	Zundert, Tanja van
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<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>	27 juni 2023

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	Te beslissen dat u niet bereid bent om medewerking te verlenen aan de realisering van 24 uurs fitness aan Bestevaer 60.
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	<p>Voor Bestevaer 60 is het verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het gebruik van het pand (826m<sup>2</sup> volgens opgaaf) voor een sportfunctie, 24-uurs fitness.</p> <p>Het betreft onderdeel van een wereldwijde keten waarbij de leden 24 uur per dag, op elk gewenste locatie die bij deze keten zit, gedurende 365 dagen per jaar via een toegangspas de gelegenheid hebben om te sporten.</p> <p>Volgens opgaaf van de initiatiefnemer zijn er maximaal 30 mensen tegelijk in het pand.</p>

Een deel van de verdieping wordt verbouwd tot een vide vanwege de benodigde hoogte van de sportapparatuur op de begane grond.

Het collegeadvies gaat voor nu over de vraag of u bereid bent om medewerking te verlenen aan het gewijzigde gebruik.

## Kaders

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo
- Bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen
- Afwegingskader langdurige leegstand bedrijfsruimte 't Plaveen (collegebesluit 21 november 2019, Z.072426)

## Doel/beoogd effect

Behoud bedrijventerrein

## Argumenten

### Argumenten

1. 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 1. Er zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Denkt u daarbij aan een glaswerkingsbedrijf, een smederij (productieoppervlak < 200m<sup>2</sup>) of een reparatiebedrijf. Uw college heeft daarnaast, voor zover nu relevant, de mogelijkheid om bedrijven toe te staan die 2 categorieën zwaarder zijn of bedrijven die weliswaar niet binnen de Staat van bedrijfsactiviteiten vallen, maar die naar aard en invloed wel vergelijkbaar zijn (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid).

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

2. Om medewerking te kunnen verlenen is een afwijkingsprocedure nodig, waarvoor een belangenafweging nodig is.

U heeft de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken en via een zogenaamde kleine afwijkingsprocedure medewerking te verlenen. Het betreft een bevoegdheid van het college en vereist in zo'n geval is een belangenafweging. Centraal staat de vraag of de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Toegepast op dit verzoek betekent dat het volgende.

3. Belangenafweging : argumenten om wel of geen medewerking te verlenen

3.1 De argumenten om geen medewerking te verlenen zijn als volgt:

3.1.1 *Het betreft het bedrijventerrein, behoud daarvan voor bedrijven is gewenst*

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. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan en dat is in principe nog steeds actueel.

Aanvullend hierop geldt dat ook met het oog op behoud van werkgelegenheid en een stuk sociale controle de handhaving van het huidige beleid in het bestemmingsplan gewenst is.

### *3.1.2 Het gevraagde voldoet niet aan het afwegingskader dat uw college voor alternatieve functies op het bedrijventerrein heeft vastgesteld*

Op 21 november 2019 heeft u voor voorkomende gevallen – namelijk daar waar sprake is van langdurige leegstand - een afwegingskader voor alternatieve functies op het bedrijventerrein vastgesteld. U treft het als bijlage aan. Dat afwegingskader heeft als doel dat u in die situaties 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:

- a. Het pand staat volgens opgave te huur sinds juli 2022. Daarmee wordt, naar de letter, voldaan aan de vereiste leegstand van langer dan 6 maanden. Er is geen informatie ingediend waarbij specifiek wordt aangetoond dat het pand voor een aantoonbaar gangbare (marktconforme) huurprijs of verkoopprijs actief (via reguliere kanalen - bijv. Funda In Business) in de markt is gezet;
- b. De onderbouwing dat gepoogd is het pand aantrekkelijker, courant(er) te maken waarmee beter wordt aangesloten op de behoeften van de markt is heel mager. De initiatiefnemer noemt desgevraagd namelijk enkel het aanbrengen van HR++ glas.

### *3.1.3 Een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein voor het gebruik van dit pand*

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat op eigen terrein in het parkeren wordt voorzien aan de hand van de normen van de CROW (x aantal pp per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak

De initiatiefnemer spreekt over een beschikbaarheid van 10 parkeerplaatsen, terwijl de verkeersdeskundige aangeeft dat 40 parkeerplaatsen nodig zijn. Overigens, de huidige parkeerplaatsen liggen volgens de kadastrale gegevens gedeeltelijk op gemeentegrond.

Van precedentwerking bij besluiten over sportfuncties op andere locaties is geen sprake. Dit heeft met de specifiek voor die locaties bedoelde omstandigheden te maken.

Als voorbeeld wordt uw besluit over Havenstraat 76a (Z283250) genoemd: Dat betrof een andere bestemming.

### *3.1.4 Er zijn geen zwaarwegende andere argumenten*

Vestiging van een dergelijke voorziening voegt niets toe qua arbeidsplaatsen en zo is ook geen sprake van een toevoeging van een aantrekkelijke werklocatie. Ook voor het overige zijn er geen argumenten bekend die positief meewegen bij de afweging van het verzoek.

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

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

Het verzoek dat nu voorligt voldoet wel aan de volgende criteria:

a. Het pand staat volgens opgaaf te huur sinds juli 2022. Daarmee wordt, naar de letter, voldaan aan de vereiste leegstand van langer dan 6 maanden;

b. In het afwegingskader is genoemd dat panden aan de rand van het bedrijventerrein zich eerder lenen voor een “zachtere” functie zoals bijvoorbeeld (sport)fitness of een mengvorm.

Het perceel, waar dit pand deel van uitmaakt, ligt aan de rand van het bedrijventerrein.

**Conclusie:** geen medewerking door van het bestemmingsplan af te wijken  
 Alles in aanmerking genomen, adviseert de afdeling Omgeving om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

**Kanttekeningen** | Niet van toepassing

**Alternatieven** | Niet van toepassing

**Financiën** | Niet van toepassing

**Participatie** | Niet van toepassing

**Communicatie** | De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

**Uitvoering en evaluatie** | Zie onder communicatie

**Geheimhouding** | Niet van toepassing

**Mede geadviseerd door** |

- Bijlagen**
- Afwegingskader langdurige leegstand bedrijfsruimte 't Plaveen (collegebesluit 21 november 2019, Z.072426)
  - Verzoek, inclusief nadere onderbouwing

