

**Memo****Ontwikkeling**
Ruimte & Economie

Telefoon (038) 498 2612

Van Marjan Willems

Datum 28 oktober 2015

Onderwerp **Bijlage 1 – Afwegingskader kleinschalige
leisure op bedrijventerreinen**

Inleiding

De afgelopen jaren is er met enige regelmaat belangstelling van leisure partijen voor panden op bedrijventerreinen (leisure = commerciële vrijetijdsvoorzieningen waar men betaalt voor het ervaren van een belevenis). Het gaat dan om kleine initiatieven op het gebied van sport of een kinderspeelfunctie, die op zoek zijn naar een betaalbaar pand met voldoende hoogte

Leegstand op bedrijventerreinen vormt geen knelpunt. Er is altijd wel sprake van enige dynamiek en frictie leegstand op bedrijventerreinen. Marktpartijen hebben behoefte aan een meer flexibele vorm van gebruik.

Enkele sportscholen hebben zich al gevestigd op bedrijventerreinen, ondanks dat dit niet is toegestaan.

- Een sportschool op Voorst wil verplaatsen naar een groter pand op Voorst.
- Een sportschool op Marslanden is gevestigd in een bedrijfsunit. Deze vestiging heeft geleid tot een anonieme klacht. De afhandeling van dit traject zal plaatsvinden op basis van de beoordeling op maat volgens de afwegingskaders in deze memo

De zoekvraag van enkele kleine leisurefuncties in combinatie met de beschikbaarheid van geschikte panden op bedrijventerreinen is reden om de mogelijkheden tot het vestigen van leisure bedrijventerreinen tegen het licht te houden.

Inventarisatie

Inventarisatie van de mogelijkheden om in afwijking op het bestemmingsplan leisure op bedrijventerreinen toe te staan heeft plaatsgevonden in overleg met stedenbouw, milieu, programma bedrijventerreinen, programma detailhandel en een planjurist.

Sectoraal Beleid

Tot op heden is niet meegewerkt aan publieksfuncties, zoals leisure, op bedrijventerreinen. Op basis van het structuurplan kiest Zwolle voor ruimtelijke ordening op werklocaties naar functies. Daardoor kan bij de inrichting zo optimaal mogelijk rekening gehouden worden met de voor de functie relevante ruimtelijke en

milieufactoren teneinde de bedrijfsfunctie duurzaam in te bedden. Kantoren of winkels vragen andere ruimtelijke kenmerken en milieufactoren dan bedrijfsruimte voor productie en groothandel.

Vanuit het beleid voor bedrijventerreinen is niet gesteld dat leisure op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Tot op heden is in de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid uitgangspunt geweest dat het niet wenselijk is andere functies dan “bedrijvigheid” op bedrijventerreinen toe te staan. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplannen. De hoeveelheid beschikbaar bedrijventerrein kan naar verwachting op termijn niet worden uitgebreid. Zwolle zal, ook in de toekomst, met de bestaande terreinen moeten volstaan. Binnen die mogelijkheden wil Zwolle alle bedrijven faciliteren die passen op een milieugezoneerd bedrijventerrein. Ruimte bieden aan andersoortige bedrijvigheid gaat ten koste van de ruimte die kan worden geboden aan bedrijven die dat nodig hebben. Dit kan gaan knellen, wanneer een stad sterke groei doormaakt. De huidige vraag die voorligt betreft echter geen wijziging van de bestemming tot leisure. De afwijking op het bestemmingsplan ten behoeve van leisure leidt tot een dubbelbestemming naast de bestemming bedrijvigheid, waardoor flexibeler invulling mogelijk wordt.

Vanuit het beleid voor winkels blijft het onwenselijk winkelfuncties toe te staan op bedrijventerreinen. Er is sprake van oneerlijke concurrentie, wanneer een deel van de winkels kan kiezen voor huisvesting tegen fors lagere huisvestingslasten in vergelijking met de andere winkellocaties in de stad. Voor leisure speelt dit argument niet. De leisuresector is steeds op zoek naar betaalbare locaties, gezien de lagere exploitatiemogelijkheden per m² bedrijfsruimte.

Vanuit het beleid voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen is ingezet op het aanbieden van voldoende locaties voor vrijetijdsvoorzieningen. Voor het merendeel van de leisurefuncties sluiten de locaties aan bij de locatie eisen, zoals die worden gesteld (betaalbaarheid, bereikbaarheid, zichtbaarheid, voldoende ruimte voor parkeren en afhankelijk van de functie voldoende ruimte in het gebouw (of nieuwbouw)). Er is alleen vraag vanuit enkele sportscholen en kinderspeelfuncties naar goedkopere locaties met voldoende hoogte in het pand, waardoor ook bedrijventerreinen in beeld komen. Het leisurebeleid biedt reeds mogelijkheden om beargumenteerd te vestigen op andere locaties dan genoemd in het leisurebeleid. Het is niet de verwachting dat veel sportfuncties zullen vestigen op bedrijventerreinen. De consument wil op een veilige wijze maximaal 6 minuten reizen naar een sportschool. De locatie op bedrijventerreinen is alleen geschikt voor specifieke concepten.

Milieuwetgeving

De meeste Zwolse bedrijventerreinen hebben een eigen geluidzone, om de juridische positie voor de mate van geluid(productie) in wisselwerking met de omliggende woongebieden te borgen (het gaat hier om terreinen waar bedrijven met een zwaardere milieucategorie zijn toegestaan). Hierbij wordt dus ingezoomd om het aspect geluid. Los daarvan wordt in Zwolle ook gewerkt met de VNG brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ om o.a. op bedrijventerreinen planologisch onderscheid te maken om te

kunnen sturen gericht op het beperken van onderlinge hinder en zo optimaal mogelijk bedrijven te faciliteren.

Landelijk is de ervaring dat vestiging van kleine leisure initiatieven vanuit milieuperspectief geen beperking vormt voor de mogelijkheden van omliggende bedrijven. Vanwege geluidoverlast (bij openstaande ramen en deuren en trillingen) heeft het niet de voorkeur een sportschool onder te brengen in een verzamelgebouw. Goede afspraken over parkeren e.d. blijven wel aandachtspunt.

Vanuit milieu is er geen sprake van een generiek “nee” tegen leisure op bedrijventerreinen. Er kan “op maat” bekeken worden of inpassing van leisure mogelijk is. Immers is het beoordelen van het plan voor een weidewinkel of overdekte skihal op een bedrijventerrein niet te vergelijken met een plan om in een bestaande bedrijfshal een aantal beachvolleybalvelden of kleine sportschool te gaan exploiteren. Voor een kinderspeelparadijs liggen die mogelijkheden er niet of minder snel, gezien de kwetsbaarheid van de doelgroep in relatie met de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met externe veiligheidscontouren.

Afwegingskader

Op basis van voorgaande analyse blijkt dat er beleidsmatig geen belemmeringen zijn om kleinschalige leisure op bedrijventerreinen te faciliteren. Er moet echter wel duidelijkheid gecreëerd worden, wanneer kleinschalige leisure mogelijk is en welk proces wordt doorlopen. Daarom is een afwegingskader nodig.

In overleg met de ondernemersverenigingen blijft het uitgangspunt dat bedrijventerreinen bedoeld zijn voor de functie bedrijfsdoeleinden/bedrijfsruimte en niet voor leisure. Vanuit het principe “Nee, tenzij...” is in overleg met de ondernemersverenigingen bepaald dat in specifieke situaties een afwijking op het bestemmingsplan kan worden verleend. Bij een vraag voor de vestiging van leisure op bedrijventerreinen zal een beoordeling op maat plaatsvinden in overleg met de ondernemersvereniging en bureaus van de beoogde locatie. Wanneer het nodig is, maakt het College een belangenafweging. Bij de beoordeling op maat zullen de volgende uitgangspunten en kaders worden gehanteerd:

- Kleinschalige leisure kan alleen worden gevestigd op de bedrijventerreinen Voorst en Marslanden.
- Op Voorst kan alleen leisure worden gevestigd aan de randen. Het gaat bij voorkeur dan om zones 1 tot en met 3 vanuit de interne milieuzonering.
- Op Marslanden is vestiging van kleinschalige leisure mogelijk bij voorkeur grenzend aan de zone voor perifere detailhandel gelegen tussen de Oldeneelallee en de Gerenweg.
- Er mag geen clustering van meerdere leisure bedrijven plaatsvinden, omdat clustering van meerdere kleine bedrijven leidt tot grootschaligheid die niet wenselijk is. De cumulatie van personen heeft negatieve consequenties voor externe veiligheid, verkeersveiligheid en parkeervoorzieningen.
- Bereikbaarheid. De locatie moet goed bereikbaar zijn voor auto's en fietsers. In de buurt van een OV-halte verdient de voorkeur.

- De leisurfunctie vestigt zich bij voorkeur aan de rand van een bedrijventerrein of in de nabijheid van andere publieksfuncties en bij voorkeur niet in een bedrijvenverzamelgebouw. Beoordeling op maat en draagvlak in de omgeving is nodig
- Het initiatief omvat minder dan circa 1.500 m².
- Er zullen doorgaans aantoonbaar minder dan 50 mensen langdurig aanwezig zijn.
- De functie is niet geluidgevoelig.
- De doelgroep is zelfredzaam. Hiermee worden functies ten behoeve van kinderen uitgesloten.
- Aan fysieke eisen wordt voldaan, zoals voldoende parkeerruimte en ruimte voor de activiteiten binnen het eigen gebouw en op eigen terrein.

Punten van aandacht zijn:

- Borgen van verkeersveiligheid, voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor activiteiten op eigen terrein (of op nabijgelegen perceel wanneer hierover harde afspraken gemaakt zijn);
- Horeca is alleen als ondergeschikte functie toegestaan.
- Detailhandel is niet toegestaan.