

Beslisnota voor het college

Datum 3 januari 2024

Onderwerp Intrekken afwegingskader 'kleinschalige leisure op bedrijventerreinen'
Versienummer 2

Portefeuillehouder Gerdien Rots, Paul Guldemon

Samenvatting

In 2015 heeft het toenmalige college ingestemd met het 'afwegingskader kleinschalige leisure op bedrijventerreinen'. Dit kader maakte het mogelijk om, in afwijking van het bestemmingsplan, onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan de vestiging van een leisure initiatief op een bedrijventerreinen. Het betreft de bedrijventerreinen Marslanden en Voorst.

Het afwegingskader is inmiddels meer dan 8 jaar oud. Anno 2024 is het wenselijk dat het afwegingskader wordt ingetrokken waardoor vestiging van bedrijven die in principe niet thuishoren op een bedrijventerrein niet meer mogelijk is. Dit vanwege de schaarste nu aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die echt aangewezen zijn op een locatie op een bedrijventerrein.

Daarnaast is het afwegingskader niet in lijn met de duurzame ontwikkeling en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen.

Bovendien willen we met het intrekken van het afwegingskader duidelijkheid scheppen ten aanzien van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	5.1.1 We versterken de werkgelegenheid door het creëren van een concurrerend en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	-

Bijlagen

Bijlage 1 Afwegingskader kleinschalige leisure op bedrijventerreinen 2015

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. Het afwegingskader 'kleinschalige leisure op bedrijventerreinen 2015' in te trekken.



voorstel

Zwolle

Datum

3 januari 2024

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

3 januari 2024

Inleiding

In 2015 heeft het toenmalige college ingestemd met het 'afwegingskader kleinschalige leisure op bedrijventerreinen' (zie bijlage 1). In de notitie wordt ingegaan op de mogelijkheid om, in afwijking van het bestemmingsplan, (kleinschalige) leisure-initiatieven met een omvang tot 1.500 m² mogelijk te maken op bedrijventerreinen. Mocht er een verzoek komen om mee te werken aan een leisure-initiatief dan kunnen we die naast de meetlat van het afwegingskader leggen en al dan niet een omgevingsvergunning verstrekken. Vanzelfsprekend onder de voorwaarde dat dit vanuit ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerstechnische/parkeren optiek ook mogelijk is. Het betreft de bedrijventerreinen Marslanden en Voorst.

Het afwegingskader is inmiddels meer dan 8 jaar oud. En ook geschreven in een andere tijd dan die van nu. Het is wenselijk dat anno 2024 het afwegingskader wordt ingetrokken.

Kader

- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'
- Coalitieakkoord 2022 'Aanpak bedrijventerreinen'

Beoogd effect

Ruimte die leegstaat dan wel vrijkomt op een bestaand bedrijventerrein in Zwolle kan alleen maar worden ingevuld door bedrijven die passen in de geldende bedrijfsbestemming.

Argumenten

1. Er is schaarste aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die echt aangewezen zijn op een locatie op een bedrijventerrein

In 2015 waren er nog voldoende locaties voor bedrijven die zich op een bedrijventerrein wilden vestigen. Mede daarom is het afwegingskader 'kleinschalige leisure op bedrijventerreinen' door het toenmalige college vastgesteld.

Het afwegingskader uit 2015 stelde wel dat bedrijven met publieksfuncties waar (veel) consumenten komen, in principe niet thuis horen op een bedrijventerrein. Dit mede vanwege de verkeersaantrekkende werking van publieksfuncties, waarvan de beoogde bedrijven op een bedrijventerrein (zakelijke, niet consumentgerichte bedrijven) last van kunnen hebben.

Anno 2024 hebben we nauwelijks nog uitgeefbare locaties voor vestiging van bedrijven die zich alleen maar kunnen vestigen op een bedrijventerrein. Het is daarom niet meer wenselijk dat er nog mogelijkheden zijn voor vestiging van publieksgerichte bedrijven op bedrijventerreinen die niet binnen de bestemming van het bestemmingsplan vallen.

2. Het afwegingskader is niet in lijn met de duurzame ontwikkeling en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen

In het coalitieakkoord is het toekomstbestendig maken van, en duurzaam ruimtegebruik op bedrijventerreinen een speerpunt. Zorgvuldig met de ruimte omgaan is hierbij van belang. Zo wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van beter benutten dan wel herstructureren van bestaande bedrijventerreinen (Voorst) en zal onderzocht worden of een stapeling/bouwen in de hoogte potentie biedt om op deze wijze de bestaande ruimte beter te benutten gezien de schaarste aan bedrijventerreinen. Het is dan ook niet meer wenselijk om mee te werken aan bestemmingswijziging van leegstaande ruimte op een bedrijventerrein.



Datum

3 januari 2024

3. We willen duidelijkheid scheppen ten aanzien van het ruimtegebruik op bedrijventerrein

Er lopen op dit moment 2 separate verzoeken om een padelhal te mogen realiseren op Marslanden in leegstaande ruimtes/panden op Marslanden. De initiatiefnemers beroepen zich op het afwegingskader. Op zich hoeven we niet mee te werken aan dergelijke initiatieven. Maar dit is moeilijk uit te leggen als er nog een afwegingskader bestaat en de initiatieven passen erin.

In de toekomst verwachten we nog meer verzoeken. Om duidelijkheid te scheppen dat we onze bestaande bedrijventerreinen willen bestemmen waarvoor het bedrijventerrein is bedoeld (conform bestemmingsplan) willen we het afwegingskader intrekken.

4. Afwegingskader is niet in lijn met de omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt over Marslanden gezegd: 'ook voor leisure zien we in principe geen ruimte op Marslanden'. De zinsnede "in principe" kan verwarring oproepen omdat het ook kan betekenen dat de omgevingsvisie onder bepaalde voorwaarden wél ruimte ziet voor het toevoegen van leisure op bedrijventerreinen. Die mogelijkheid werd geboden door het toepassen van het afwegingskader. Door het intrekken van het afwegingskader bestaat er geen mogelijkheid meer voor het toevoegen van leisure op bedrijventerreinen.

De 2 bestaande leisure initiatieven, waarvoor ook al een verzoek is ingediend, zullen we wel nog mede beoordelen via het afwegingskader.

Alternatieve mogelijkheden

Geen

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is geen (breed) participatietraject gevoerd. Wel is met de ondernemersvereniging Marslanden gesproken. In het proces rond het afwegingskader was het per initiatief nodig om met de ondernemersvereniging af te stemmen. Door die nauwe contacten was het laatste jaar al duidelijk dat de ondernemersvereniging van mening is dat de mogelijkheid die voor kleinschalige leisure wordt geboden op bedrijventerreinen begint te schuren met het gebrek aan ruimte voor de bedrijvigheid waar de bedrijventerreinen voor bedoeld zijn. Ondanks de sympathie die men ook heeft voor het ondernemerschap van de leisure-initiatieven, staat men achter het besluit om het afwegingskader in te trekken.

Communicatie

De ondernemersvereniging heeft een rol gekregen bij het afwegingskader. Na intrekking van het afwegingskader dienen de ondernemersverenigingen Marslanden en Voorst hierover te worden geïnformeerd.

Financiën

Nvt

Risico's

Geen



Datum 3 januari 2024

Vervolg

De 2 bestaande leisure initiatieven zullen we nog mede beoordelen via het afwegingskader. We zullen medewerking verlenen onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de criteria, zoals genoemd in bijlage 1 en onder de voorwaarde dit vanuit ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerstechnische/parkeren optiek ook toelaatbaar is.

Openbaarheid

Voorstel is openbaar