

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 1514996
B&W verg. : 20 augustus 2013
Commissie : ROB

Onderwerp: **Beleid inzake vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies op een aantal bedrijfslocaties.** (hernieuwde aanbieding)

Cie_verg. : 27 augustus 2013

Raadsverg. : 10 september 2013

1) Status

Het voorstel betreft de beleidsuitvoering van vestigingsbeleid, welke afwijkt van het geldend beleidskader Kantoren- en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020.

2) Samenvatting

Diverse niet bedrijventerrein gebonden functies kunnen steeds vaker in woonwijken geen passende ruimte vinden. Dit heeft enerzijds te maken met het kostenaspect, anderzijds met de wens vooral ruimte voor exclusief eigen gebruik te benutten. Met betrekking tot deze categorie is behoefte aan een verruiming van het vigerend beleid annex actualisering van het toetsingskader om op een verantwoorde manier de betreffende marktvrage te kunnen faciliteren. Het betreft initiatieven met een gebruiksoppervlak van 250 tot 1.500 m² bvo.

Voor deze categorie worden vestigingsmogelijkheden gecreëerd op een aantal bedrijventerreinen, die beleidsmatig al voor transformatie in aanmerking komen, nabij woonwijken gesitueerd zijn, waar geen passende huisvesting in de wijken (incl. buurtcentra) kan worden gevonden en waar vestiging van deze voorzieningen geen belemmering vormen voor bestaande bedrijvigheid.

Dit voorstel is daarmee tevens een antwoord op de SP-motie "Leegstand kantoren, meer ruimte in bestemmingsplan" aangenomen in de raad van 3 juni 2013 en kan hiermee als afgedaan worden beschouwd.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. In te stemmen met de vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies op een bedrijventerrein indien de aanvraag voldoet de in deze nota geformuleerde criteria;
2. ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk te maken op enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen, die in aanmerking komen voor transformatie.
In casu: Boschveld, Overlaet, Orthenpoort, landtong RAS (gelegen in de Industriehaven);
3. ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk te maken binnen de nader afgebakende delen van de volgende bedrijventerreinen, te weten:
 - o Gedeelte van bedrijventerrein De Rietvelden: het gebied dat wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg – Boksheuvelstraat – Koenendaalseweg – Daviottenweg;
 - o Gedeelte van bedrijventerrein Zuid'66: het gebied dat wordt begrensd door Van Veldekekade – Gestelseweg – Van Maerlantstraat – Jacob Catsstraat;

4. Toepassing van de volgende toelatingscriteria voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functie op de hierboven genoemde bedrijventerreinen of gedeelten daarvan:
 - f. Indien voor die functie in een buurthuis of elders in de wijk geen passende huisvesting gevonden kan worden;
 - g. De functie moet groter zijn dan 250 m² bvo maar kleiner dan 1.500 m² bvo. Inclusief de hoofdfunctie ondersteunende ruimten als ontvangst-, garderobe-, kleed-, sanitair-, beheerders-/ kantoorruimte, kantine met alleen aan de hoofdfunctie ondergeschikte en ondersteunende horeca);
 - h. De functie moet beschikken over voldoende parkeermogelijkheden conform voor de betreffende locatie geldende parkeerbeleid;
 - i. De functie moet milieutechnisch inpasbaar zijn en derhalve geen beperkingen opleveren voor de zittende omringende bedrijvigheid. Dus bijvoorbeeld geen beperkingen vanuit Wet Milieubeheer en Bevi;
 - j. De functie moet een omgevingsvergunning aanvragen, omdat wanneer er een bedrijfsbestemming geldt de activiteit in strijd is met het planologisch gebruik;
5. Dat toetsing plaatsvindt per individuele aanvraag aan de hand van de op bijgevoegde kaart aangegeven gebiedsbegrenzing;

Steller : Sedee
Tel. : (073) 615 56 67
E-mail : l.sedee@s-hertogenbosch.nl

1. Aanleiding

In de nota Kantoren- en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020 is aangegeven, dat vestiging van (maatschappelijke) voorzieningen zoveel mogelijk in woonwijken moet plaats vinden. De belangrijkste argumenten zijn: bijdrage aan de levendigheid van de woongebieden, korte afstand tot de gebruikers, sociale veiligheid en de goede bereikbaarheid. Geschikte locaties zijn de voorzieningstroken en de winkelcentra, omdat die doorgaans centraal in de wijk zijn gelegen.

Met het huidige buurtcentraleid ('Ontmoeten in de wijk', mei 2012) is daar nauw op aangesloten. Dit beleid is gericht op het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in wijken en buurten. Daarvoor hebben we diverse ontmoetingsplekken (buurtcentra, jongerenaccommodaties, ouderensteunpunten) gecreëerd om sociale relaties en maatschappelijke participatie te initiëren, te stimuleren en te faciliteren.

In de praktijk blijkt nu, dat er in relatie tot de vraag niet altijd passende locaties beschikbaar zijn. Dit heeft enerzijds te maken met het kostenaspect, anderzijds met de wens vooral ruimte voor exclusief eigen gebruik te benutten. Dat geldt niet alleen voor indoorsportvoorzieningen als fitnesscentra en vechtsporten maar ook voor een aantal maatschappelijke voorzieningen als een kringloop- en voedselbankachtige activiteiten, speelparadijs, een veilingbedrijf, verenigingen die kleding inzamelen en zelforganisaties als allochtonenverenigingen. Deze laatste groep ervaren belemmeringen op gebied van te beperkte openingstijden, te hoge huurprijzen en te beperkte mogelijkheden om zelf catering te verzorgen. Specifiek voor fitnesscentra valt nog op te merken, dat een aantal fitnesscentra op bedrijventerreinen de laatste jaren reeds is gelegaliseerd.

Voor al deze maatschappelijke voorzieningen komen er bij de gemeente regelmatig vragen binnen over de mogelijkheid om zich op een bedrijventerrein te mogen vestigen. In deze nota wordt voor deze categorie activiteiten als verzamelbegrip gehanteerd: "niet bedrijventerrein gebonden functies". Met betrekking tot deze categorie is behoefte aan een verruiming van het vigerend beleid annex actualisering van het toetsingskader om op een verantwoorde manier de betreffende markt vraag te kunnen faciliteren.

Dit voorstel geeft daarmee tevens een antwoord op de SP-motie "Leegstand kantoren, meer ruimte in bestemmingsplan" aangenomen in de raad van 3 juni 2013 en kan hiermee als afgedaan worden beschouwd.

2. Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

Het huidige bedrijventerreinenbeleid is erop gericht om niet bedrijventerrein gebonden functies zoveel mogelijk in woonwijken te vestigen. Naast bovengenoemde redenen is dit beleid ook gebaseerd op het principe geen schaarse bedrijfsgrond in gebruik te laten nemen door functies die sociaal maatschappelijk of economisch kunnen botsen met het bedrijfsgebruik en de uitstraling annex het imago van het terrein.

Ontheffing voor vestiging op een bedrijventerrein is de laatste jaren alleen verleend aan kleinere sport-/fitnessvoorzieningen als die zich vestigden op binnenstedelijke bedrijventerreinen (omgeven door of aansluitend aan de woonwijk) of op een bedrijventerrein in een zone die direct gelegen is aan een woonwijk. Ontheffing is daarbij uitsluitend verleend als de voorziening geen beperkingen (hinder) voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven oplevert (bereikbaarheid, parkeren, veiligheid, imago).

De afgelopen tijd constateren we een verandering van marktomstandigheden, die zich puntsgewijs als volgt laat samenvatten:

- een toenemende vraag (beoefenaren/gebruikers) en een groeiend aantal verzoeken tot vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies op bedrijventerreinen
- behoefte aan schaalvergroting
- onderscheid tussen luxe en basic voorzieningen
- onderscheid in bereik/verzorgingsgebied: wijk, stadsdeel, gemeente, regionaal
- onvoldoende geschikte ruimte in woonwijken. Geschikt wat betreft prijs (te duur), openingstijden, exclusief voor eigen gebruik, e.d.
- geen schaarste meer aan bedrijfsgrond en aan bedrijfs- en kantoorruimte.

Wij merken daarbij op, dat de huidige economische situatie ook bevordert dat exploitanten van sportscholen, besturen van allochtone verenigingen, e.d. op zoek gaan panden met ruimere openingstijden, lagere huurniveaus, minder exploitatiebeperkingen, e.d.. Daarbij wordt ook gekeken naar bedrijvenlocaties vanwege de daar aanwezige leegstand. Deze ontwikkelingen verlangen een aanpassing van ons huisvestingsbeleid met betrekking tot niet bedrijventerrein gebonden functies. Mede ook in het licht van het feit, dat deze ontwikkelingen ook kansen bieden bijvoorbeeld om leegstand aan te pakken, sociale veiligheid te bevorderen, mogelijke verloedering van oude bedrijventerreinen te voorkomen en werkgelegenheid te creëren.

Uitgangspunten voor nieuw beleid inzake niet bedrijventerrein gebonden voorzieningen

Om te komen tot herziening van het vestigingsbeleid voor niet bedrijventerrein gebonden functies zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Voorkom aantasting van de kern van het beleid 'Ontmoeten in de wijk' en het vigerend bedrijven- en kantoorterreinenbeleid;
- De bestaande bedrijven- en kantoorlocaties, die niet in aanmerking komen voor transformatie, willen we namelijk uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik en marktprofilering van het betreffende bedrijventerrein zo optimaal mogelijk inzetten voor vestigingen van bedrijven. Daar wordt vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies niet mogelijk gemaakt;
- Verruimde toelating van niet bedrijventerrein gebonden functies geschiedt op een aantal bedrijventerreinen, die beleidsmatig al voor transformatie in aanmerking komen, nabij woonwijken gesitueerd zijn en waar vestiging van deze voorzieningen geen belemmering kunnen vormen voor bestaande bedrijvigheid. De begrenzing is aangegeven op bijgevoegde kaart;
- Die bedrijventerreinen kunnen daarbij als vestigingsplaats voor niet bedrijventerrein gebonden functies overwogen worden als de betreffende activiteit niet passend te huisvesten is op de voor deze functies gereserveerde reguliere locaties in de wijken, (dus buiten het bedrijventerrein). Op die voor transformatie in aanmerking komende bedrijventerreinen gaat het om hergebruik/herinvulling van bestaande (bedrijfs)panden, en huisvesting van die functies die daarbij geen beperkingen opleveren voor de reguliere bedrijfsactiviteiten op het betreffende bedrijventerrein en qua functie ook geen belemmering vormen voor de beoogde toekomstige transformatie;
- op kaart zal een duidelijke (d.w.z. toetsbare) gebiedsbegrenzing worden aangegeven;
- Er is sprake van (langdurige) leegstand waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte verminderd, waarbij de verwachting is, dat functieverruiming een kwaliteitsverbetering

betekent voor het gebied en geen belemmering vormt voor de in de RSV beoogde transformatie van deze locaties;

- Het betreft initiatieven met een gebruiksoppervlak van 250 tot 1.500 m2 bvo. De kleinschalige activiteiten willen we namelijk graag echt in de woonwijken situeren. Het maximum van 1.500 m2 bvo is een wijziging, die op bedrijfsterreinniveau niet substantieel van aard is en daarmee geen afbreuk doet aan het overwegend karakter van het bedrijventerrein;
- Zorg voor voldoende geografische spreiding over de gemeente.

Aangewezen locaties en andere toetsingscriteria:

Op grond van het bovenstaande komen we tot het volgende voorstel:

A ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk maken op die binnenstedelijke bedrijventerreinen, die in aanmerking komen voor transformatie. In casu: Boschveld, Overlaet, Orthenpoort, landtong RAS (gelegen in de Industriehaven);

B ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk maken binnen de nader afgebakende delen van de volgende bedrijventerreinen:

- Gedeelte van bedrijventerrein De Rietvelden: in het gebied dat wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg – Boksheuvelstraat – Koenendaalseweg – Daviottenweg;
- Gedeelte van bedrijventerrein Zuid'66: het gebied dat wordt begrensd door Van Veldekekade – Gestelseweg – Van Maerlantstraat – Jacob Catsstraat;

C De niet bedrijventerrein gebonden functie:

- Kan in een buurthuis of elders in de wijk geen passende huisvesting vinden;
- Moet groter zijn dan 250 m2 bvo maar kleiner dan 1.500 m2 bvo. Inclusief de hoofdfunctie ondersteunende ruimten als ontvangst-, garderobe-, kleed-, sanitair-, beheerders-/ kantoorruimte, kantine met alleen aan de hoofdfunctie ondergeschikte en ondersteunende horeca);
- Moet beschikken over voldoende parkeermogelijkheden conform voor de betreffende locatie geldende parkeerbeleid;
- Moet milieutechnisch inpasbaar zijn en derhalve geen beperkingen opleveren voor de zittende omringende bedrijvigheid. Dus bijvoorbeeld geen beperkingen vanuit Wet Milieubeheer en Bevi;
- Moet een omgevingsvergunning aanvragen, omdat wanneer er een bedrijfsbestemming geldt de activiteit in strijd is met het planologisch gebruik;

D Toetsing vindt per individuele aanvraag plaats aan de hand van de op bijgevoegde kaart aangegeven gebiedsbegrenzing;

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

Infilling van dit beleid kan worden vormgegeven door middel van een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

3. Communicatie/vervolgprocedure:

4. Financiële paragraaf

Deze beleidsaanpassing heeft geen financiële consequenties.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Kaart: Locaties waar niet bedrijventerrein gebonden functies zich op bestaande bedrijventerreinen kunnen vestigen

Ter inzage:

geen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 september 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2013, regnr.1514996;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. In te stemmen met de vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies op een bedrijventerrein indien de aanvraag voldoet de in deze nota geformuleerde criteria;
2. ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk te maken op enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen, die in aanmerking komen voor transformatie. In casu: Boschveld, Overlaet, Orthenpoort, landtong RAS (gelegen in de Industriehaven);
3. ruimte voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies mogelijk te maken binnen de nader afgebakende delen van de volgende bedrijventerreinen, te weten:
 - o Gedeelte van bedrijventerrein De Rietvelden: het gebied dat wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg – Boksheuvelstraat – Koenendaalseweg – Daviottenweg;
 - o Gedeelte van bedrijventerrein Zuid'66: het gebied dat wordt begrensd door Van Veldekegade – Gestelseweg – Van Maerlantstraat – Jacob Catsstraat;
4. Toepassing van de volgende toelatingscriteria voor vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functie op de hierboven genoemde bedrijventerreinen of gedeelten daarvan:
 - a. Indien voor die functie in een buurthuis of elders in de wijk geen passende huisvesting gevonden kan worden;
 - b. De functie moet groter zijn dan 250 m2 bvo maar kleiner dan 1.500 m2 bvo. Inclusief de hoofdfunctie ondersteunende ruimten als ontvangst-, garderobe-, kleed-, sanitair-, beheerders-/ kantoorruimte, kantine met alleen aan de hoofdfunctie ondergeschikte en ondersteunende horeca);
 - c. De functie moet beschikken over voldoende parkeermogelijkheden conform voor de betreffende locatie geldende parkeerbeleid;
 - d. De functie moet milieutechnisch inpasbaar zijn en derhalve geen beperkingen opleveren voor de zittende omringende bedrijvigheid. Dus bijvoorbeeld geen beperkingen vanuit Wet Milieubeheer en Bevi;
 - e. De functie moet een omgevingsvergunning aanvragen, omdat wanneer er een bedrijfsbestemming geldt de activiteit in strijd is met het planologisch gebruik;
5. Dat toetsing plaatsvindt per individuele aanvraag aan de hand van de op bijgevoegde kaart aangegeven gebiedsbegrenzing;

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts