

Beleidsregels 'leisure- en sportfuncties in de Binnenstad'

Vastgesteld d.d. 2019-04-16

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
2	Bestaand beleid	3
3	Gebied	4
4	De kaders	5
Bijlage 1	Toetsingskader	7

1 Aanleiding en doel

Door maatschappelijke veranderingen en meer aankopen online, hebben middelgrote steden het moeilijk. Er zijn teveel vierkantemeters retail aanwezig, die niet enkel meer ingevuld kunnen worden met retail en/of horeca. In het programma Brede Aanpak Binnenstad is het terugbrengen van de leegstand middels het stimuleren en faciliteren van andere functies dan retail een belangrijk speerpunt.

Door het onderzoeksbureau DTNP is onderzocht of moet worden gekozen voor het afstoten van vierkantemeters retail (het kernwinkelgebied verkleinen) of dat gekozen moet worden voor het verdunnen in vierkantemeters in het bestaande kernwinkelgebied.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het lastig is om een gebied af te stoten. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de gebiedsprofielen voor de binnenstad uiteindelijk de keuze gemaakt om te verdunnen. Dit betekent andere functies toevoegen in het publiekgerichte gebied (kernwinkelgebied) niet zijnde "wonen". Om dit te bereiken is het wenselijk naast retail- en horecafuncties nieuwe functies in het publiekgerichte deel van de binnenstad toe te voegen, die bijdragen aan de 'belevenis' van de bezoeker, zijnde leisure- en sportfuncties.

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad is het voor leisure – en sportfuncties niet mogelijk om zich direct te vestigen. Ook is in het plan geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dit betekent dat indien een leisure – en/of sportfunctie zich in het kernwinkelgebied wil vestigen er altijd een Omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) nodig is waarbij elke keer opnieuw een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is. Tevens dient het college zich over elk afzonderlijk verzoek uit te spreken. Middels de voorliggende beleidsregels wordt ingespeeld op de groeiende behoefte van leisure – en sportfuncties om zich in het kernwinkelgebied te vestigen en wordt toepassing gegeven aan het programma Brede Aanpak Binnenstad. Indien een ontwikkeling past binnen de beleidsregels, kan middels een Omgevingsvergunning direct medewerking worden verleend en hoeft het college niet geraadpleegd te worden. Hiermee wordt een grote tijdswinst geboekt zodat er sneller geschakeld kan worden met initiatiefnemers wat het terugdringen van de leegstand ten goede komt.

Het doel van voorliggende beleidsregels luidt daarmee als volgt:

Aan initiatieven op het gebied van sport - en/of leisure in het publiekgerichte gebied van de binnenstad van Bergen op Zoom sneller duidelijkheid geven of planologische medewerking verleend kan worden.

2 Bestaand beleid

Bestemmingsplan Binnenstad

Op 26 maart 2009 is het nu vigerende bestemmingsplan Binnenstad door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is vastgelegd welke functies waar zijn toegestaan in het gebied. De hoofdwinkelstraten zijn bestemd middels de 'Centrum-1' bestemming. Hierbinnen zijn de navolgende functies toegestaan:

- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij aan de voorgevelzijde een ruimte voor detailhandelverkoop in gebruik dient te zijn;
- detailhandel op de begane grond en kelderverdieping, met uitzondering van dienstruimtes;
- dienstverlening op de begane grond en kelderverdieping, met uitzondering van dienstruimtes;
- kantoren op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- ondersteunende horeca bij detailhandel waarbij de oppervlakte van de ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 10% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 25 m²;
- wonen in een woning uitsluitend in combinatie met de genoemde functies tenzij het pand vanaf het moment dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd, reeds uitsluitend als woning in gebruik is;

In deze opsomming van functies ontbreken functies gericht op 'belevenis' van de bezoeker, zoals indoorattracties. Het bestemmingsplan voorziet nog niet in dergelijke bepalingen.

Evenwel wordt in 2019 gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan. Hierin zullen de huidige regelingen beoordeeld worden of zij bewerkstelligen wat beleidsmatig is vastgelegd en wenselijk is voor de binnenstad.

In een nieuwe regeling zal daarmee tevens leisure – en sportactiviteiten worden opgenomen.

Visie gebiedsprofielen binnenstad Bergen op Zoom

In het kader van de Brede Aanpak Binnenstad is een visie voor gebiedsprofielen in de binnenstad opgesteld. Doel van deze visie is aangeven welke profielen we aan deelgebieden willen toekennen en aangeven hoe we vierkante meters retail gaan terugbrengen.

De Visie gebiedsprofielen biedt daarmee een richting en een streefbeeld voor de gewenste functionele ontwikkeling van de verschillende deelgebieden in de binnenstad. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad zal deze visie mede als basis dienen voor nieuwe regelingen.

In de visie, door de raad vastgesteld op 20 december 2017, is de keuze gemaakt voor scenario 3.

In dit scenario wordt de winkelacht (St. Josephstraat, Wouwsestraat, Zuivelstraat, Parade, Voetboog en 't Vierkantje) een zogenaamd publieksgerichte gebied. In het publieksgerichte gebied is beoogd de huidige winkelleegstand in te vullen met winkels elders uit de binnenstad (verplaatsing) en met andersoortige publieksgerichte functies. In de aanloopstraten (Lievrouwestraat, Steenbergsestraat en (Korte) Bosstraat) wordt een mix van wonen en publieksgerichte functies behouden. In de overige delen van de binnenstad wordt ingezet op verplaatsing van winkels naar het publieksgerichte gebied en het weg-bestemmen van niet benutte plancapaciteit (transformatie).

Eén van de consequenties van de keuze voor scenario 3 is dat ruimte gecreëerd moet worden voor de functies leisure, cultuur, ontspanning en sport en mengconcepten daarvan. Waar nodig moet het bestemmingsplan hierop herzien worden.

Met voorliggende beleidsregels wordt vooruitlopend op de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad de mogelijkheid geboden planologische medewerking te verlenen aan sport – en/of leisure activiteiten passend binnen de gebiedsprofielen.

3 Gebied

Voor bepaling van het gebied waar de beleidsregels van toepassing zijn, is aangesloten bij de gebiedsverdeling zoals opgenomen in scenario 3 van de Visie gebiedsprofielen; het betreft hierin het publieksgerichte gebied bestaande uit het 'frequente rondje' en het 'beleefkwartier'.

Concreet betreffen dit de volgende straten:

- Kortemeestraat
- Fortuinstraat
- Kremerstraat
- Grote Markt
- Zuivelstraat
- Zuivelplein
- Gouvernementsplein
- Wouwsestraat
- Sint-Josephstraat
- Sint-Josephplein
- Voetboog
- Lombardenstraat
- Steenbergsestraat - zuid



Voor initiatieven gelegen buiten dit gebied, geldt daarmee een terughoudendheid in het verlenen van medewerking.

4 De kaders

Om te kunnen bepalen wanneer initiatieven sport en/of leisure-activiteiten betreffen, zijn de volgende definities opgesteld.

Definitie leisure:

Het aanbieden en uitoefenen, al dan niet bedrijfsmatig, van activiteiten en/of voorzieningen (actief of passief), ten behoeve van de vrijetijdsbesteding, met bijbehorende ondersteunende horeca, niet zijnde seksinrichtingen, prostitutie, speelautomatenhallen en casino's.

Voorbeelden: escaperoom, indoor attracties, dansschool

Definitie sport:

Al dan niet bedrijfsmatige voorzieningen ten behoeve van de sportbeoefening, alsmede bijbehorende ondersteunende horeca.

Voorbeeld: fitnesscentrum

Definitie ondersteunende horeca:

het verkopen van dranken en spijsen voor consumptie ter plaatse waarbij het doel hiervan niet primair is gericht op de horeca-activiteiten, maar dienen ter ondersteuning van – en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en waarbij de oppervlakte van de ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 30% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 30 m².

Aangaande de definitiebepaling van ondersteunende horeca is aansluiting gezocht bij regelingen zoals die door andere (middelgrote) steden wordt toegepast zoals Tilburg en Etten-Leur. Voor de definities van leisure en sport is gepoogd aan te sluiten bij gangbare definitiebepalingen in bestemmingsplannen.

Wanneer een initiatief valt onder de genoemde definities, en past binnen de voorliggende beleidsregels kan planologische medewerking worden verleend aan het betreffende initiatief.

Het betreft in deze het verlenen van planologische medewerking aan een verzoek om de functie van een bestaand pand te wijzigen ten behoeve van (een) leisure - en/of sportactiviteit(en) binnen het eerder genoemde gebied.

Aan medewerking worden de volgende voorwaarden gesteld;

- *de sport en/of leisurefunctie is enkel toegestaan op de begane grond en de kelder van een bestaand pand waarbij eventuele dienstruimten wel op de verdiepingen zijn toegestaan;*
Dit is in aansluiting op de bestaande regelingen in het bestemmingsplan Binnenstad.
- *de horeca-activiteit dient slechts ondersteunend te zijn.*
Medewerking verlenen aan een zelfstandige horecagelegenheid is op basis van deze beleidsregels niet gewenst. Voor horecabedrijven geldt een separaat afwegingskader.
- *op alle dagen van de week gelden in principe openingstijden van 09:00 tot maximaal 22:00 uur.*
Mede naar aanleiding van eerdere initiatieven is gezien het een publieksgericht gebied betreft en ter voorkoming van overlast voor omwonenden ervoor gekozen de openingstijden te laten aansluiten bij de tijden die gelden voor detailhandelsbedrijven. Dit betekent van maandag tot en met zaterdag van 09:00 uur tot 22:00 uur. Dezelfde openingstijden voor de zondag wordt geregeld op basis van bepalingen in de APV. Daar waar initiatiefnemers verzoeken om uitbreiding van de openingstijden, dient hiervoor een nieuwe regeling in de APV opgenomen te worden. Een dergelijk verzoek wordt vervolgens individueel beoordeeld waarbij de initiatiefnemer ten allen tijden de directe omgeving zal moeten raadplegen.
- *er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Nota Parkeernormeringen;*
Uitgangspunt in deze nota is dat voor het kernwinkelgebied de parkeervraag voor alle bezoekersaantrekkende ruimtelijke functies (m.u.v. woonfuncties) worden berekend middels een algemene parkeernorm. Bij een functiewijziging tussen deze functies betekent dit dat er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Wanneer sprake is van een uitbreiding in oppervlakte, dienen de in de nota gestelde normen te worden gehanteerd.
- *er bestaan geen milieukundige belemmeringen;*

Indien aan de orde dient initiatiefnemer ten behoeve hiervan een melding Activiteitenbesluit in te dienen.

- *er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon -en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
- *bij wijziging van het gevelbeeld wordt het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast;*
- *er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw;* in het geval van bouwkundige en/of installatietechnische ingrepen bij een gemeentelijk- of rijksmonument dient dit te worden aangetoond middels een bouwhistorisch onderzoek.

Bijlage 1 Toetsingskader

Er is sprake van een sport- en of leisure activiteit als de gevraagde activiteit voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

Definitie leisure:

Het aanbieden en uitoefenen, al dan niet bedrijfsmatig, van activiteiten en/of voorzieningen (actief of passief), ten behoeve van de vrijetijdsbesteding, met bijbehorende ondersteunende horeca, niet zijnde seksinrichtingen, prostitutie, speelautomatenhallen en casino's.

Definitie sport:

Al dan niet bedrijfsmatige voorzieningen ten behoeve van de sportbeoefening, alsmede bijbehorende ondersteunende horeca.

Definitie ondersteunende horeca:

het verkopen van dranken en spijzen voor consumptie ter plaatse waarbij het doel hiervan niet primair is gericht op de horeca-activiteiten, maar dienen ter ondersteuning van – en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en waarbij de oppervlakte van de ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 30% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 30 m².

Voorwaarden:

- de sport en/of leisurefunctie is enkel toegestaan op de begane grond en de kelder van een bestaand pand waarbij eventuele dienstruimten wel op de verdiepingen zijn toegestaan;
- de horeca-activiteit dient slechts ondersteunend te zijn;
- op alle dagen van de week gelden in principe openingstijden van 09:00 tot maximaal 22:00 uur;
- er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Nota Parkeernormeringen;
- er bestaan geen milieukundige belemmeringen;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon -en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- bij wijziging van het gevelbeeld wordt het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast;
- er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw;

Hardheidsclausule

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de daarmee te dienen belangen kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

1. Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
2. Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
3. Een verzoek weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in het beleid neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het afwijkingsverzoek kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.