Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000068965
Datum:	19 augustus 2021
Opsteller:	Tanja Scheringa
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Tijdelijk gebruik Verkeersweg 3 i.r.t. toekomstige ontwikkelingen

Het college van B&W besluit:

1. de gemeenteraad te vragen in te stemmen met een tijdelijke invulling van de locatie Verkeersweg 3 (en omgeving), in afwachting van definitieve plannen voor herontwikkeling van het gebied;
2. bij instemming van de raad met een dergelijke invulling een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan te verlenen, voor een periode van maximaal 10 jaar na dit raadsbesluit, mits voldaan kan worden aan alle technische randvoorwaarden (ontsluiting, parkeren, milieu, overig);
3. de teamleider Ruimtelijke Dienstverlening te mandateren te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Inleiding

Aanleiding

Sinds het vertrek van de Praxis staat het pand op de locatie Verkeersweg 3 leeg.
Het is de bedoeling om het gebied op termijn te transformeren naar woningbouw. Op verzoek van de raad is de gemeente hierover in gesprek met de eigenaar van het pand.
Voor de gewenste transformatie is verhuizing van het tankstation noodzakelijk. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden hiervoor. Ten behoeve van een financieel haalbare businesscase, zoekt de eigenaar naar mogelijkheden om het pand in de tussentijd te verhuren. Met verschillende partijen is hierover overleg gevoerd (o.m. sportschool, indoor speeltuin, logistieke dienstverlening, caravanstalling, opslagterrein auto's, vloerenbedrijven, etc.).
Een franchisenemer van Monkey Town (indoor speeltuinen) wil het pand graag huren (bij voorkeur voor een periode langer dan 10 jaar; er is al gecommuniceerd dat dit niet mogelijk is). Een indoor speeltuin past niet in het bestemmingsplan.

Kader

1. Bestemmingsplan 'Groot Sypel - Verkeersweg 3'
2. Structuurvisie Harderwijk 2031

Alternatieven

Het pand zelf kan in principe ook gebruikt worden voor andere doeleinden. Als het gebruik past in het bestemmingsplan, is geen ontheffing nodig en kan ook geen maximale termijn voor het gebruik worden gesteld. In bijlage C is een lijst opgenomen van bedrijven die zonder meer zijn toegestaan op de locatie..
Voor de franchisenemer van Monkey Town zijn er op het moment geen alternatieven beschikbaar (o.b.v. informatie franchisenemer, vanwege formaat pand i.c.m. interessante huurprijs).

Opmerking

De Beleids- en Programmatafel heeft het initiatief besproken op 5 juli 2021. Het advies van de tafel was niet unaniem. Dit had vooral te maken met het type functie in relatie tot de verkeerskundige situatie.
De tafel staat in principe open voor een tijdelijke invulling. Op 14 mei 2021 is bijvoorbeeld positief geadviseerd over het gebruik als sportschool.

Beoogd effect
Tijdelijk gebruik van de locatie Verkeersweg 3 mogelijk maken, in afwachting van de herontwikkeling van het gebied. Het gaat om gebruik dat niet past in het bestemmingsplan. Het gebruik geldt voor een periode van maximaal 10 jaar na het raadsbesluit en er moet worden voldaan aan alle technische randvoorwaarden (ontsluiting, parkeren, milieu, overig).
Een nadeel van een tijdelijke ontheffing is dat de eigenaar wellicht minder urgentie zal voelen voor transformatie naar woningbouw.

Argumenten

2.1 Het is positief als het pand op de locatie Verkeersweg 3 gebruikt wordt. Dit voorkomt verpaupering. In overleg met de gemeente wordt door de eigenaar van het pand gewerkt aan de plannen voor herontwikkeling maar dat zal nog geruime tijd vergen.

2.2 Het gebruik als indoor speeltuin draagt bij aan een breed multifunctioneel voorzieningenniveau in Harderwijk (structuurvisie).

2.3 Het initiatief draagt bij aan de doelstelling dat Harderwijk een ondernemende stad is, dat de gemeente meedenkt met ondernemers en ze faciliteert (structuurvisie).

Bijlagen

- Bijlage A DEFINITIEF verslag BPT 5 juli 2021
- Bijlage B Brief aan initiatiefnemer h210085550 (1) (5)
- Bijlage C Lijst met bedrijven die zijn toegestaan in bestemmingsplan ‘Groot Sypel’
- Advies raad Verkeersweg 3
- Collegebesluit Verkeersweg 3