

ADVIESNOTA RUIMTELIJK BELEID: Stedelijke ontwikkeling

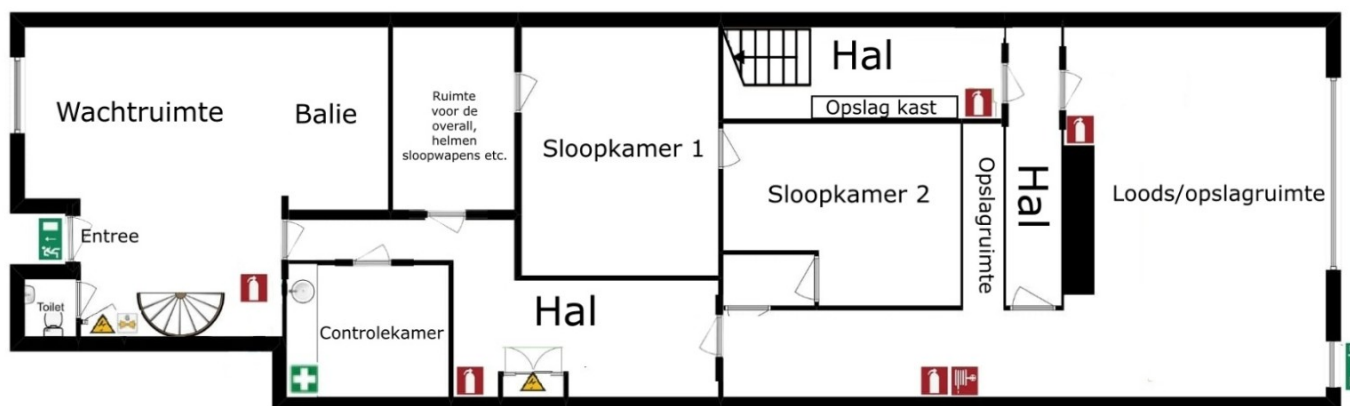
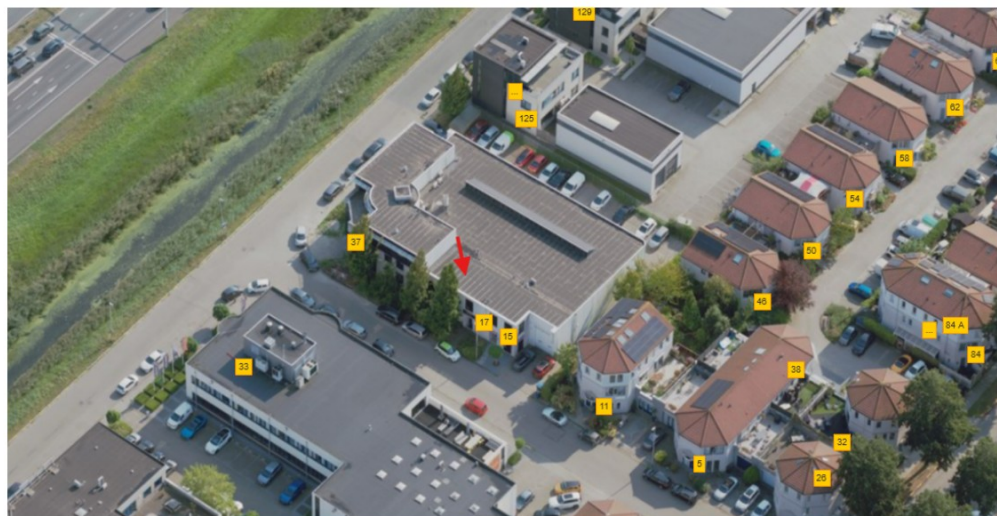
ALGEMEEN

Zaaknummer	: 2025-094429
Datum indiening aanvraag	: 09-07-2025
Naam adviseur	: [REDACTED] J
Gegevens dossier:	
Naam aanvrager	:
Adres	:
Betreft	: het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van het vestigen van een Rage Room en het plaatsen van handelsreclame
Locatie	: Cycлаamrood 17

Beschrijving aanvraag:

Het betreft een aanvraag voor gebruik van de bedrijfsruimtes voor een **Rage-room**: een speciaal ingerichte ruimte waarin bezoekers objecten mogen vernielen, met als doel stressverlichting, fysieke ontlasting en/of recreatief plezier.

De Rage Room is geopend van maandag t/m zondag van 15:00 tot 23:00 uur. Bezoek is volgens aanvrager uitsluitend mogelijk op afspraak en via voorafgaande reservering.

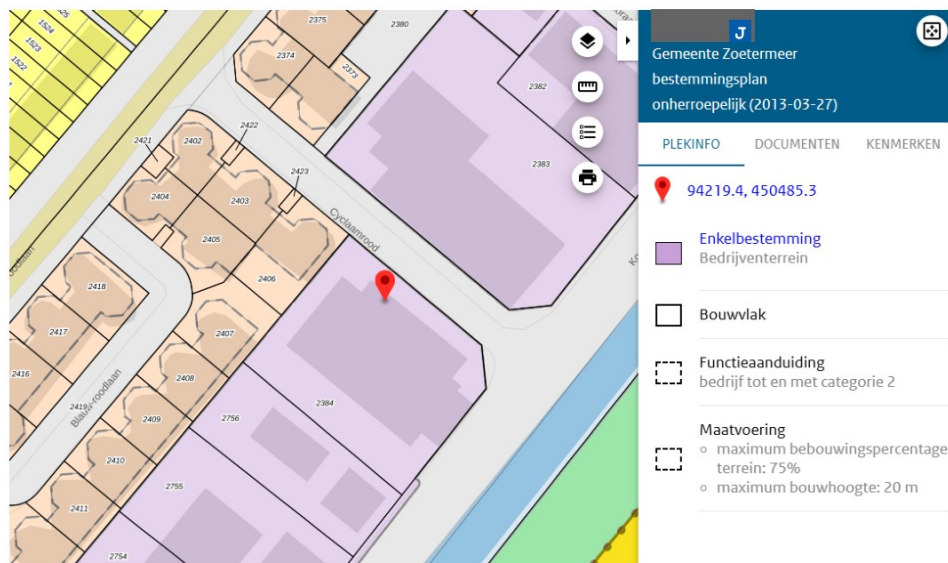


Beschrijving huidige situatie:

In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruiken van de bedrijfsruimte als escape room (). De vergunning was verleend voor 3 jaar t/m 20 juni 2019. Zie dossier: WB20160279.

Juridische toets: verwezen wordt naar de juridisch planologische toetsnota (JPT).

Voor de omgevingsplanactiviteit(en) bouwwerken geldt het omgevingsplan van Zoetermeer. De locatie valt in het omgevingsplan, bestemmingsplan Rokkeveen. De gronden waarop de omgevingsplanactiviteit(en) (ver)bouwen plaatsvinden hebben de bestemming 'Bedrijventerrein', met de aanduidingen 'Bouwvlak', 'functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2'. Het gebruik van de bedrijfsruimte voor een rage room past niet het toegestane gebruik.



Advies is gevraagd aan economie en planologie:

Deeladvies economie behandeld door :

Toelichting

Beoordeling

☐ Aanhoudingsgrond

☐ Geen weigeringsgrond

☒ Weigeringsgrond

Het verzoek betreft het gebruik van een bedrijfspand anders dan bedrijventerrein met een maximale milieucategorie 2. Het bedrijfspand ligt op het bestaand bedrijventerrein Rokkeveen oost. Eerder (2016) is ingestemd met tijdelijk anders gebruik in de vorm van een escape room.

Uitgangspunten vanuit economie voor de afweging of anders gebruik verantwoord is:

1. Terreinprofiel Rokkeveen oost: regulier, inhoudende industrieel werkmilieu en klassiek kleinschalig (Strategie bedrijventerreinen MRDH 2023-2030).
2. Een goede doorstroming faciliteren in de verplaatsingsmarkt voor huidige ondernemers en bedrijven in de stad. (Kerndocument Strategie werklocaties Zoetermeer 2020-2030).
3. Ruimte voor groei en vestiging van nieuwe bedrijven is schaars (Onderzoek naar ruimte voor bedrijvigheid in Zoetermeer, Stec groep 2024 en Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030).
4. Ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter benutten: verdichten, juiste bedrijf op de juiste plek (Onderzoek naar ruimte voor bedrijvigheid in Zoetermeer, Stec groep 2024, Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (nog vast te stellen), Omgevingsprogramma Van

Tuylpark en Noordelijke bedrijventerreinen (nog vast te stellen) en Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030).

5. Leegstand op bedrijventerreinen in Zoetermeer is historisch laag (<3%) (Onderzoek naar ruimte voor bedrijvigheid in Zoetermeer, Stec groep 2024).

Aandachtspunten voor beoordeling gedeeltelijk afwijkend gebruik op de betreffende locatie:

- De locatie waar het verzoek betrekking op heeft, ligt binnen een bestaand bedrijventerrein dat op plekken functiemenging kent en maakt onderdeel uit van de economische hoofdstructuur van de stad en de regio. De afweging betreft een lokale afweging, waarbij rekening moet worden gehouden met het schaarse aanbod aan bedrijfsruimte lokaal en elders in de regio.
- Ook de lage leegstand van bedrijfspandgoed in de gemeente heeft tot gevolg dat er terughoudend omgegaan moet worden met het anders bestemmen van de bedrijfsruimte die er is of toestaan van ander gebruik dat niet passend is aan de omgeving van het bedrijventerrein. De leegstand van bedrijfspandgoed is in Zoetermeer lager dan de frictieleegstand die nodig is voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt die ruimte biedt voor groei- en verhuismogelijkheden.
- Uit onderzoek door Stec Groep (2024) naar ruimte voor bedrijvigheid in Zoetermeer volgt de opgave voor de bestaande werklocaties die beter te benutten. De betreffende locatie ligt binnen een bestaand bedrijventerrein dat economisch goed functioneert ondanks de aandacht voor een kwaliteitsverbetering. Vanuit economisch perspectief waardevol voor de stad. De ruimte dient daarom juist gebruikt te worden door bedrijfsmatige functies die daar thuishoren.

Het verzoek om een functiemenging met leisure sluit niet op bovenstaande aan. Een tijdelijke omgevingsvergunning heeft het karakter van tijdelijkheid om in te kunnen spelen op veranderingen in de markt en biedt geen garantie voor blijvend anders gebruik. De markt voor bedrijfsruimte kent schaarste en met de groei van de stad is er ook behoefte aan bedrijfsruimte, waardoor terughoudend omgegaan wordt met functiemenging en functiewijziging.

Deeladvies planologie behandeld door :



Toelichting

Beoordeling

☐ Aanhoudingsgrond

☐ Geen weigeringsgrond

☒ Weigeringsgrond

Omgevingsbeleid gemeente

In de (ontwerp) omgevingsvisie gemeente Zoetermeer is de locatie aangeduid voor 'leefmilieu werkgebied'. Aangegeven wordt dat er sprake is van een lage mate van functiemenging. Het leefmilieu is hoofdzakelijk geschikt voor monofunctionele bedrijvigheid die elders niet mengbaar is vanwege de milieubelasting. Stedelijke voorzieningen op bedrijventerreinen zijn alleen wenselijk indien ze goed mengbaar zijn en bijdragen aan bedrijvigheid.

Omgevingsbeleid provincie

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen rekening te houden met de instructieregels van de provincie Zuid-Holland. De voor deze ontwikkeling relevante instructieregels staan in Hoofdstuk 7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV, geconsolideerde versie 01-07-2025). Dit betreffen instructieregels voor omgevingsplannen maar ook voor aanvragen omgevingsvergunningen waarvoor afwijking van het omgevingsplan is vereist (BOPA). De locatie ligt op een door de provincie Zuid-Holland aangeduid bedrijventerrein (Rokkeveen Oost).

Het provinciaal beleid is gericht op het beschermen van bestaande bedrijventerreinen.

Functiemenging en functiewijziging zijn daarom alleen onder voorwaarden mogelijk. Functiemenging houdt in dat andere functies dan bedrijven worden toegelaten, maar de hoofdfunctie van het gebied in overwegende mate bedrijventerrein blijft. Functiewijziging houdt in dat de hoofdfunctie van een deel

van het gebied wordt getransformeerd naar een andere functie dan bedrijventerrein. In dit geval gaat het om functiemenging. In artikel 7.52 lid 5 van de ZHOV is hierover het volgende opgenomen:

'Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein kan functiemenging mogelijk maken, door in beperkte mate te voorzien in bedrijfswoningen, tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en andere functies die ondersteunend zijn aan het profiel van het bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid en de aanwezige bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.'

Het eerste lid luidt:

'Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe met de grootste mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een hoogst mogelijke geluidruimte zone en geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk omgevingsplan of ontwikkelingen als bedoeld in artikel 7.47.'

Uit bovenstaande volgt dat de provincie Zuid-Holland voor vestiging van andere functies dan bedrijven op bedrijventerreinen (in dit geval een recreatie/leisurefunctie) terughoudend beleid voert. In dit geval is sprake van een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2. Een rage room zal er niet voor zorgen dat aanwezige bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt, omdat het geen milieugevoelige functie is. Echter draagt een rage room niet bij aan het profiel van het bedrijventerrein. Op basis van het advies Economie blijkt namelijk dat er sprake is van een afname van beschikbare ruimte voor bedrijven. Een recreatie/leisurefunctie zorgt er voor dat schaarse ruimte in gebruik wordt genomen ten koste van bedrijvigheid. Daarom: weigeringsgrond op grond van artikel 7.52 lid 5 ZHOV.

Integraal advies

Geadviseerd wordt de aanvraag te weigeren in verband met het negatieve advies vanuit economie en planologie. Op grond van ruimtelijk-economisch beleid van provincie en gemeente dienen bedrijventerreinen beter benut te worden. Uit recent onderzoek van STEC groep in opdracht van gemeente Zoetermeer blijkt dat er sprake is van lage leegstand van bedrijfspandgoed wat tot gevolg dat er terughoudend omgegaan moet worden met het anders bestemmen of toestaan van ander gebruik van de bedrijfsruimte die er is. De leegstand van bedrijfspandgoed is in Zoetermeer lager dan de frictieleegstand die nodig is voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt die ruimte biedt voor groei- en verhuismogelijkheden.

De ruimte dient daarom juist gebruikt te worden door bedrijfsmatige functies die daar thuishoren en niet elders in de stad gefaciliteerd kunnen worden. Het beoogde gebruik sluit daar niet op aan. De functie kan ook elders in de stad uitgeoefend worden.

Planschadeovereenkomst

N.V.T.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen