

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Omgevingsvergunning privéwellness en beautystudio Middenhoven 10 Roermond

Zaaknummer: 25378-2022

Datum: 17 mei 2022

Inleiding en samenvatting

Op 21 februari 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een privéwellness met beautystudio aan het adres Middenhoven 10 te Roermond. Het voorliggende initiatief voorziet in het aanbieden van wellnessvoorzieningen, schoonheidsbehandelingen en ontspanningsmassages. De wellnessvoorziening vindt plaats in maximaal vier privéruimtes die separaat aan maximaal twee gasten worden verhuurd, waarbij de ruimtes zijn voorzien van een sauna, whirlpool, stoomcabine en een loungebed met televisie.

De voorliggende aanvraag is een gevolg van waarschuwingsbrief die wij op 7 februari 2022 naar aanvrager hebben verstuurd. Aanleiding hiervoor was van een handhavingsverzoek van omwonenden van 14 december 2021, in verband met het exploiteren van de privéwellness met beautystudio in strijd met het bestemmingsplan zonder de benodigde omgevingsvergunning.

De wellnessvoorziening is vanuit ruimtelijke oogpunt passend op de locatie, en het initiatief past binnen de (regionale) kaders.

Naar aanleiding hiervan wordt aan u voorgesteld om:

1. medewerking te verlenen aan de realisatie van een privéwellness met maximaal vier privéruimtes en een beautystudio, en het plaatsen van handelsreclame, door middel van een omgevingsvergunning, op het adres Middenhoven 10 te Roermond;
2. aanvrager te informeren met bijgevoegde beschikking.

Wij lichten ons voorstel hierna verder toe.

Bestemmingsplan

De locatie Middenhoven 10 is gelegen in het bestemmingsplan "Maasniel" en heeft hierbinnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in onder meer de ambachtelijke en dienstverlenende sector, maar uitsluitend als deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de bestemmingsplanvoorschriften.

Verder rust op deze locatie de aanduiding "differentiatievlak categorie 3 staat van bedrijfsactiviteiten". Gelet hierop zijn tevens bedrijfsactiviteiten toegelaten die voorkomen in categorie 3 van de bovengenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale afstandsmaat van 100 meter.

Binnen deze bedrijfsbestemming is een privéwellness en beautystudio zoals in het bovenstaande omschreven niet rechtstreeks toegestaan. Een klein deel van de beoogde activiteiten valt onder de categorie "schoonheidsinstituut" zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, namelijk het aanbieden van schoonheidsbehandelingen. Alle overige activiteiten zijn echter niet als dusdanig aan

te merken, waardoor het initiatief in strijd is met hetgeen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient sprake te zijn van de uitoefening van een “bedrijfsactiviteit”. Hieronder wordt verstaan “het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde”. Hiervan is met het voorliggende initiatief geen sprake.

Gelet op het voorgaande is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Voor de voornoemde strijdigheid is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Medewerking zou kunnen worden verleend door buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken, met een (kruimel)omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, negende lid van het Besluit omgevingsrecht. Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat hiervan sprake is, wordt in het onderstaande nader onderbouwd.

Afweging goede ruimtelijke ordening

Beleidsmatig/economisch

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein “Spickerhoven”. Gelet hierop is het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg van 13 december 2018 (hierna: het beleidskader) van belang, door onze raad vastgesteld op 30 september 2019. Op grond van dit beleidskader wordt Spickerhoven aangemerkt als stedelijk bedrijventerrein. Stedelijke bedrijventerreinen zijn gelegen rond stedelijk gebied (in een straal van circa 10 km) en hebben een modern gemengd of bedrijvenpark profiel. Dit soort bedrijventerreinen hebben een opvangfunctie voor het behoud en de uitbreiding van de reeds gevestigde bedrijven. Daarnaast bieden deze terreinen ruimte voor de opvang van nieuwe bedrijven die niet specifiek voor de bovenregionale terrein bestemd zijn. Stedelijke bedrijventerreinen voorzien in opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, research and development en dienstverlening. De bedrijven die zich hier vestigen of gevestigd zijn behoren een binding te hebben met het stedelijk gebied.

Hoewel de gedragslijn is dat een publieksfunctie in principe niet thuishoort op een bedrijventerrein, is qua locatie in dit geval sprake van een stedelijk bedrijventerrein dat wordt gekenmerkt door een modern gemengd karakter. Het voorliggende initiatief ziet op een privéwellness (met beautystudio) met maximaal vier ruimtes, welke telkens voor 2,5 uur worden verhuurd aan maximaal twee bezoekers per ruimte. Daarmee voorziet het plan in kleinschalige dienstverlening. Het gaat daarbij om persoonlijke dienstverlening. Spickerhoven is het enige bedrijventerrein binnen de gemeente met een gemengd karakter waar onder meer persoonlijke dienstverlening plaatsvindt (hier is bijvoorbeeld ook het Rughuis gevestigd). Dat maakt dit bedrijventerrein – in tegenstelling tot de andere bedrijventerreinen binnen de gemeente – geschikt voor het voorliggende initiatief.

Op het bedrijventerrein Spickerhoven zijn (op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die behoort bij het bestemmingsplan) slechts een beperkt aantal soorten bedrijven, in de relatief lichte milieucategorieën 1 en 2, rechtstreeks planologisch toegestaan. Dit is ook in lijn met het voornoemde beleidskader, dat aangeeft dat dit bedrijventerrein voornamelijk is bedoeld voor bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, research and development en dienstverlening. Daardoor is het niet aannemelijk dat nieuw te vestigen bedrijven worden belemmerd in hun bedrijvigheid als gevolg van het voorliggende initiatief.

Parkeren

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte die met onderhavig plan ontstaat, op eigen terrein kan worden opgevangen. Indien de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein kan worden opgevangen, mag de (resterende) parkeerbehoefte in de openbare ruimte worden opgevangen, mits in de nabije omgeving van het openbare gebied (dat wil zeggen op maximaal 200 meter van de onderhavige locatie) voldoende bestaande openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op eigen terrein zijn zes parkeerplaatsen beschikbaar. Zowel de beautybehandelingen als wellness vinden plaats op afspraak.

Om de parkeerbehoefte van het voorliggende initiatief te bepalen, wordt het initiatief getoetst aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021 (hierna: de parkeernota), vastgesteld door de raad op 14 oktober 2021. Omdat het voorliggende bedrijfsconcept voorziet in een zogenoemde “privé-wellness”, waarbij elke ruimte geschikt is voor maximaal twee personen voor maximaal 2,5 uur, zijn de parkeernormen die worden gehanteerd voor een openbare sauna of wellnesscentrum waar bezoekers veelal gedurende de dag verblijven (resp. 6,6 en 9,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak) in dit geval niet representatief. Derhalve wordt voor het bepalen van de parkeernorm – gelet op de duur van het verblijf en de aard en omvang van het initiatief – aangesloten bij de parkeernorm die geldt voor een vergelijkbaar bezoekprofiel, zoals een fysiotherapiepraktijk. Gelet hierop bestaat voor de vier privéruimtes een parkeerbehoefte van 7,2 parkeerplaatsen (afgerond 8 parkeerplaatsen). Op eigen terrein zijn zes parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de resterende behoefte zijn er in de openbare ruimte aan Middenhoven en Zuidhoven (binnen een straal van 200 meter) bestaande openbare parkeerplaatsen beschikbaar, zeker op momenten dat de omliggende bedrijven gesloten zijn, zoals in weekenden. Gelet hierop vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

Overige (ruimtelijke) aspecten

Vanuit de overige (ruimtelijke) aspecten, zoals bodemkwaliteit, ecologie, milieu of cultuurhistorie volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van het voorliggende initiatief.

Handelsreclame

Naast de activiteit “handelen in strijd met het bestemmingsplan” ziet de voorliggende aanvraag ook op de activiteit “voeren van handelsreclame” in verband met de geplaatste gevelreclame in de vorm van een naambord. Op 21 maart 2022 heeft de Commissie Beeldkwaliteit positief geadviseerd op deze gevelreclame. Er is dan ook geen belemmering om medewerking hieraan te kunnen verlenen.

Mandaatbesluit

Op grond van het Algemeen Mandaatbesluit van 22 februari 2022, in samenhang gezien met het Mandaatbesluit Gemeentesecretaris van 16 maart 2022 en het Mandaatbesluit Clustermanager Vergunning, Toezicht en Handhaving van 1 april 2022, is de bevoegdheid tot het besluiten op aanvragen om een omgevingsvergunning in beginsel gemandateerd aan de clustermanager Vergunning, Toezicht en Handhaving. Van deze mandaatbevoegdheid is in dit geval echter geen gebruik gemaakt, in verband met de politieke gevoeligheid van dit dossier en na afstemming met de portefeuillehouders.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 19 oktober 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden met initiatiefneemster en haar adviseur omdat zij op korte termijn voornemens was de privéwellness te openen. Initiatiefneemster is erop gewezen dat deze activiteiten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.
- Op 14 december 2021 hebben wij een handhavingsverzoek ontvangen van omwonenden, omdat met het vestigen van een privéwellness wordt gehandeld in strijd met het bestemmingsplan.
- Op 7 februari 2022 hebben wij een waarschuwingsbrief gestuurd naar initiatiefneemster in verband met het handelen in strijd met het bestemmingsplan zonder benodigde omgevingsvergunning. Hierbij is initiatiefneemster in de gelegenheid gesteld een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen om de situatie (mogelijk) te legaliseren.
- De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning hebben wij vervolgens op 21 februari 2022 ontvangen om de situatie te legaliseren.
- Op 12 april 2022 is de beslistermijn op deze aanvraag eenmalig met zes weken verlengd, zodat wij uiterlijk op 30 mei 2022 een besluit op de aanvraag dienen te nemen.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Aanvrager zal met bijgevoegde conceptbeschikking worden geïnformeerd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit bezwaar in te dienen.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Publicatiedatum voorstel

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Concept omgevingsvergunning privéwellness en beautystudio Middenhoven 10
2. Concept begeleidende brief bij de omgevingsvergunning