Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek vestiging sportschool op Sallandse Poort
Zaaknummer	48201-2020
B&W vergadering	6 oktober 2020
Integrale advisering	Zeno van Raan, Marlon Hallink, Mirle Mondria, Nienke Spiegelenberg
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Vincent Breen

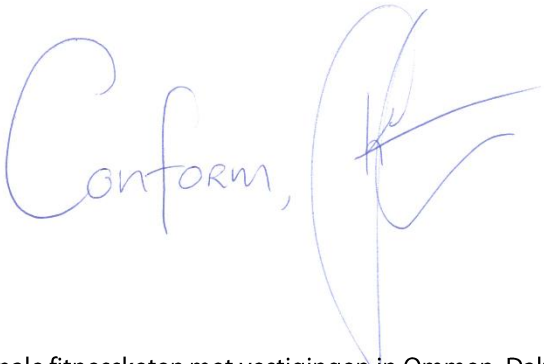
Bestuurssamenvatting

Regionale fitnessketen Profit Gym wil zich in Raalte vestigen aan de Vrieswijk op (kantoor)locatie de Sallandse Poort. Dit is mogelijk op de laatste kavel die wij hier als gemeente in uitgifte hebben. Het gebruik als sportschool past niet in de kantoorbestemming van deze locatie, maar wel in de functieverbreding die we de laatste jaren hier mogelijk hebben gemaakt (polikliniek Deventer Ziekenhuis en fysiotherapie Salland). We beschouwen deze voorziening als een meerwaarde voor Raalte Noord. Er bestaan op voorhand geen andere bezwaren tegen deze ontwikkeling. Voorgesteld wordt in principe in te stemmen met de vestiging van deze sportschool en hiervoor van het bestemmingsplan af te wijken. Na dit principebesluit kan de koopovereenkomst worden gesloten en het plan worden uitgewerkt tot een omgevingsvergunningaanvraag.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met vestiging van sportschool Profit Gym op de Sallandse Poort - op de kavel zoals weergegeven in het bijgevoegde schetsplan - en hiervoor van het bestemmingsplan af te wijken.
2. De initiatiefnemer te informeren over dit besluit met bijgevoegde brief.

Besluit



Inleiding

Profit Gym is een regionale fitnessketen met vestigingen in Ommen, Dalfsen, Hardenberg en Zwolle. De eigenaar oriënteert zich al langer op een geschikte locatie in Raalte. We zijn in gesprek over verkoop van de laatste kavel(s) die we op de Sallandse Poort (Vrieswijk) beschikbaar hebben. Er is nog 1.819m2 uitgeefbare kavel beschikbaar. Dit kan als één kavel of twee kavels worden verkocht. Profit Gym wil het volledige oppervlak afnemen.

Het gebruik als sportschool past niet in de kantoorbestemming van deze locatie, maar wel in de functieverbreding die we de laatste jaren hier mogelijk hebben gemaakt (polikliniek Deventer Ziekenhuis en fysiotherapie Salland). Ambtelijk zijn we van mening dat dit een passende functie op deze plek is. Met Profit Gym hebben we afgesproken eerst een

principebesluit over de afwijking van het bestemmingsplan te nemen voordat de plannen verder worden uitgewerkt in een vergunningaanvraag en voordat we een koopovereenkomst sluiten.

Beoogd effect

We beogen de Sallandse Poort in te vullen met passende functies.

Argumenten

1. *Sportschool van toegevoegde waarde voor Raalte Noord*

Raalte Noord is het deel van Raalte dat nog steeds groeit. In deze wijk is echter maar beperkt ruimte voor nieuwe functies ten dienste van de woonwijk (er is nog enige vrije winkelruimte in het winkelcentrum Raalte Noord, maar dat is qua oppervlakte niet toereikend). Dit hebben we ook al gezien bij de vestiging van fysiotherapie Salland, die zich eerder op de Sallandse Poort vestigde. Een sportschool is van toegevoegde waarde voor de bewoners van Raalte Noord. Profit Gym ziet overigens meerwaarde in vestiging naast een fysiotherapeut: zij werken veel samen met fysiotherapeuten op andere vestigingen.

2. *Sportschool verhoudt zich goed tot andere functies in omgeving*

Sportscholen hebben ten opzichte van kantoren geen bijzondere ruimtelijke impact, behoudens het parkeren (zie hierna). Er wordt primair binnen gesport. Dit verhoudt zich goed tot de omliggende functies, zijnde een fysiotherapiepraktijk, polikliniek van het Deventer ziekenhuis en kantoorfuncties. Het ontwerp past wat ons betreft ook goed op deze locatie. In de gesprekken heeft de initiatiefnemer aangegeven mogelijk ook buitenactiviteiten aan te willen bieden. Door corona heeft hij positieve ervaringen opgedaan met aanbieden van activiteiten in de buitenlucht. Dit wil hij mogelijk op het dak gaan doen. Hij heeft benadrukt dat dit activiteiten zonder muziek en ander versterkt geluid zijn. Dat is van belang om geen overlast in de omgeving te geven. Zonder versterkt geluid is dat naar ons idee geen probleem. Als het Activiteitenbesluit dit niet voldoende borgt dan kunnen we dit borgen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

3. *Parkeren kan goed worden opgevangen*

<u>Parkeren in kader van vergunningverlening / goede ruimtelijke ordening</u>

Sportscholen hebben ten opzichte van kantoren een hogere parkeernorm (4,8 versus 2,6 parkeerplaatsen per 100m2 BVO[1]). Volgens onze parkeernormen zouden dat bij dit gebouw (1100m2 BVO) 53 parkeerplaatsen nodig zijn. Onderdeel van het plan zijn 25 parkeerplaatsen op de kavel zelf. In het centrale deel van de Sallandse Poort (het openbaar parkeren) zijn meer dan 100 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aanwezig. Omdat dit de laatste kavel is, kan goed beoordeeld worden of de 25 parkeerplaatsen in combinatie met de bestaande parkeercapaciteit, en de momenten waarop die in gebruik zijn, voldoende is. De overige functies die deze parkeerplaats gebruiken hebben hun piek vooral tijdens kantooruren. Een sportschool geeft vooral 's avonds en in het weekend parkeerdruk. Hierdoor ontstaat een optimaal dubbelgebruik. 25 parkeerplaatsen toevoegen op eigen terrein is daarmee naar ons oordeel een passend aantal: meer parkeerplaatsen aanleggen zou betekenen dat parkeerruimte wordt aangelegd die in de praktijk niet nodig is.

<u>Parkeren i.r.t. financiële bijdrage aanleg centrale parkeervoorzieningen</u>

Bij de kavels op de Sallandse Poort hanteren we de uitgiftevoorwaarde dat minimaal 75% van de parkeerbehoefte op de eigen kavel moet worden opgevangen en dat voor de overige 25% een bijdrage moet worden betaald. Met die bijdrage wordt de aanleg van het openbaar parkeren in het centrale deel van de kantoorlocatie gefinancierd. Het centrale deel is overigens al helemaal gerealiseerd.

Onderwerp van gesprek is nog voor welk aantal parkeerplaatsen een bijdrage moet worden geleverd. De initiatiefnemer geeft aan dat bij vergelijkbare vestigingen 30 tot 35 parkeerplaatsen voldoende blijkt. Dat is behoorlijk minder dan de 53 die op grond van onze parkeernorm nodig is. De vraag is welk 'restant' in het openbare deel terecht komt en daarmee voor welk aantal een financiële bijdrage moet worden geleverd. We bekijken nog of op grond van de praktijk bij andere vestigingen van deze keten een lager aantal verdedigbaar is. Dit 'open eindje' is uitsluitend een financiële vraag die we mee kunnen nemen in de gesprekken over de koopovereenkomst.

[1] Bedrijfsvloeroppervlak

4. Overige ruimtelijke aspecten

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd waarin alle relevante aspecten (verkeer, milieu etc.) onderzocht worden. Op voorhand zien wij geen bijzondere aandachtspunten.

Duurzaamheid

Het gebouw moet voldoen aan de actuele EPC eisen en er moet gasloos worden gebouwd. In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over infiltratie van hemelwater op eigen terrein. In de vervolggesprekken bespreken we of er nog aanvullende mogelijkheden zijn om dit gebouw zo duurzaam mogelijk te maken.

Kanttekeningen

1. Laatste uitgeefbare gemeentelijke kavel op kantoorlocatie Sallandse Poort

Dit is de laatst uitgeefbare gemeentelijke kavel op kantoorlocatie Sallandse Poort. We noemen dit als kanttekening omdat we de kavel ook voor een kantoor zouden kunnen reserveren. De afgelopen jaren hadden we een overaanbod aan kantoren/kantoorlocaties. Die hebben we de afgelopen jaren proberen terug te dringen. Onder andere door herbestemming van een aantal kantoorpanden, maar ook door op de Sallandse Poort andere functies mogelijk te maken. Dat leidt er nu toe dat de laatste kavel (toevallig) aan een sportschool wordt verkocht. Een sportschool is, net als kantoren, een vorm van economische activiteit die niet op elke locatie terecht kan. Zo kan een sportschool zich bijvoorbeeld niet zondermeer op elk bedrijventerrein vestigen. We zien bovendien de meerwaarde van deze voorziening voor de bewoners van Raalte Noord en wellicht ook de werknemers van de bedrijven op de Sallandse Poort. Wij constateren dat er voor partijen die kantoorruimte zoeken nog voldoende alternatieven zijn. Zo is er op de Sallandse Poort, maar ook elders in Raalte (bijv. in het centrum) nog kantoorruimte te huur. Dit maakt dat we het wenselijk vinden om deze laatste kavel aan deze partij te verkopen.

Financiën

Voor de verkoop worden de grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in de grondexploitatie voor de Sallandse Poort. De opbrengst komt ten gunste van het grondbedrijf, complex Sallandse Poort.

Vervolg

- De verkoop kan verder, mits binnen de kaders van de grondexploitatie wordt gebleven, ambtelijk worden afgewikkeld. De burgemeester tekent uiteindelijk de koopovereenkomst namens de gemeente. Mochten we in het verdere proces af moeten wijken van de standaard voorwaarden dan komen we bij uw college terug voor een besluit.
- De omgevingsvergunning komt, nadat de formele aanvraag is ingediend, terug bij uw college voor een besluit als start van de formele vergunningprocedure (ivm de afwijking van het bestemmingsplan).

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met bijgevoegde brief op de hoogte gesteld van uw principebesluit.

Bijlagen

Bijlage	Schetsplan Profit Gym
Uitg. document	Principebesluit vestigen Profit Gym op Sallandse Poort