



Onderwerp	Ontwerpbesluit vestiging sportschool Profit Gym op Sallandse Poort
Zaaknummer	38967-2023
B&W vergadering	10 oktober 2023
Integrale advisering	Jos Schonewille, Robert Voeten, Marlon Hallink, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 22 juni 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de te bouwen sportschool aan de Vrieswijk 3b in Raalte. Tegen de omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Op 30 juni 2022 is de vergunning vernietigd door de rechtbank omdat niet is afgeweken van het paraplu bestemmingsplan Parkeren en de onderbouwing van de parkeerbehoefte onvoldoende gemotiveerd was.

Het vernietigen van de omgevingsvergunning betekent dat opnieuw op de aanvraag voor het realiseren van de sportschool moet worden beslist. Dit betekent dat opnieuw een ontwerpbesluit van het (gewijzigde) bouwplan ter visie moet worden gelegd wegens strijd met de bestemming "kantoor". Op 22 februari 2023 zijn gewijzigde stukken ingediend met het verzoek om de aanvraag opnieuw in behandeling te nemen. Door de initiatiefnemer zijn, ten opzichte van het oorspronkelijke plan, 13 extra parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd waarmee in totaal 38 plaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het bouwplan is wat betreft de bouwkundige uitvoering niet ingrijpend gewijzigd. Door de toevoeging van de 13 extra parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte verminderd. Door middel van praktisch parkeeronderzoek (tellingen) is aangetoond dat in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voorgesteld wordt om af te wijken van het paraplubestemmingsplan Parkeren en om met een Wabo-projectbesluit¹ af te wijken van het bestemmingsplan Salland I en de vergunningprocedure weer op te starten door de ontwerpbesluit omgevingsvergunning 6 weken voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Beslispunten

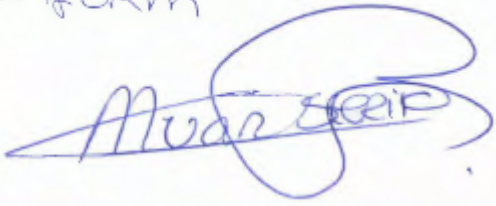
1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan 'Salland I' en omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een sportschool op de locatie Vrieswijk 3b (voorlopig nummer, kavel tussen 3a en 5).
2. Voornemens te zijn om op grond van artikel 4.2.2. van het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" af te wijken van artikel 4.2.1. van het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" en toe te staan dat 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat 43 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen opgevangen.
3. Vast te stellen dat de realisatie van een sportschool geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt, zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is;
4. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar;

¹ Een afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Besluit

Conform



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. Het betreft hier de laatste kavel op de Sallandse Poort die door de gemeente is verkocht aan Profit Gym.

Het gebruik als sportschool past niet in de kantoorbestemming van deze locatie, maar wel in de functieverbreiding die we de laatste jaren hier mogelijk hebben gemaakt. Er wordt niet voldaan aan het paraplubestemmingsplan Parkeren dat voorschrijft dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Met een parkeeronderzoek kan hiervan worden afgeweken om zodoende een gedeelte van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied op te lossen. Op 6 oktober 2020 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Op 22 juni 2021 is een omgevingvergunning verleend voor de sportschool aan de Vrieswijk 3b in Raalte. Tegen de omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Op 30 juni 2022 is de vergunning vernietigd door de rechtbank. Bij de verlening van de omgevingsvergunning is niet onderkend dat, niet alleen een Wabo-projectbesluit vergunning voor het gebruik als sportschool nodig was (in afwijking van de kantoorbestemming in het bestemmingsplan Salland I), maar ook een binnenplanse afwijkingsvergunning in verband met strijd met het paraplubestemmingsplan Parkeren. Op basis van het paraplubestemmingsplan Parkeren dient in de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden voorzien. Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt 81. De vernietigde omgevingsvergunning voorzag in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het vernietigen van de omgevingsvergunning betekent dat opnieuw op de aanvraag voor het realiseren van de sportschool moet worden beslist. Dit betekent dat opnieuw een ontwerpbesluit van het (gewijzigde) bouwplan ter visie moet worden gelegd wegens strijd met de bestemming kantoor en het paraplubestemmingsplan Parkeren.

Parkeeronderzoeken

Voor de onderbouwing van de vernietigde vergunning voor de sportschool is destijds door de aanvrager een theoretisch parkeeronderzoek uitgevoerd. Normaal wordt een parkeeronderzoek praktisch uitgevoerd door middel van onderzoek ter plaatse. Dit onderzoek is uitgevoerd gedurende een periode waarin coronamaatregelen geldend waren en er veel werd thuisgewerkt. Een praktisch parkeeronderzoek is dan niet representatief en om die reden is destijds (noodgedwongen) voor een theoretische benadering gekozen. Dat wil zeggen dat de parkeerbehoefte op de Sallandse Poort rekenkundig is bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Raalte.

Naar aanleiding van de vernietiging van de omgevingsvergunning en omdat nog aanvragen liepen voor het vestigen van een kinderopvang en GGZ-instelling, is door de gemeente in september 2022 een praktisch parkeeronderzoek uitgevoerd na beëindiging van de coronamaatregelen.

Op grond van het paraplubestemmingsplan Parkeren en de in het bestemmingsplan aangestuurde Parkeernormen Raalte 2015 wordt er uitgegaan van een bezettingsgraad (percentage van het aantal gebruikte parkeerplaatsen) van maximaal 90%. Als de parkeerdruk in de omgeving onder de geaccepteerde grenswaarde blijft, is er verkeerskundig gezien geen



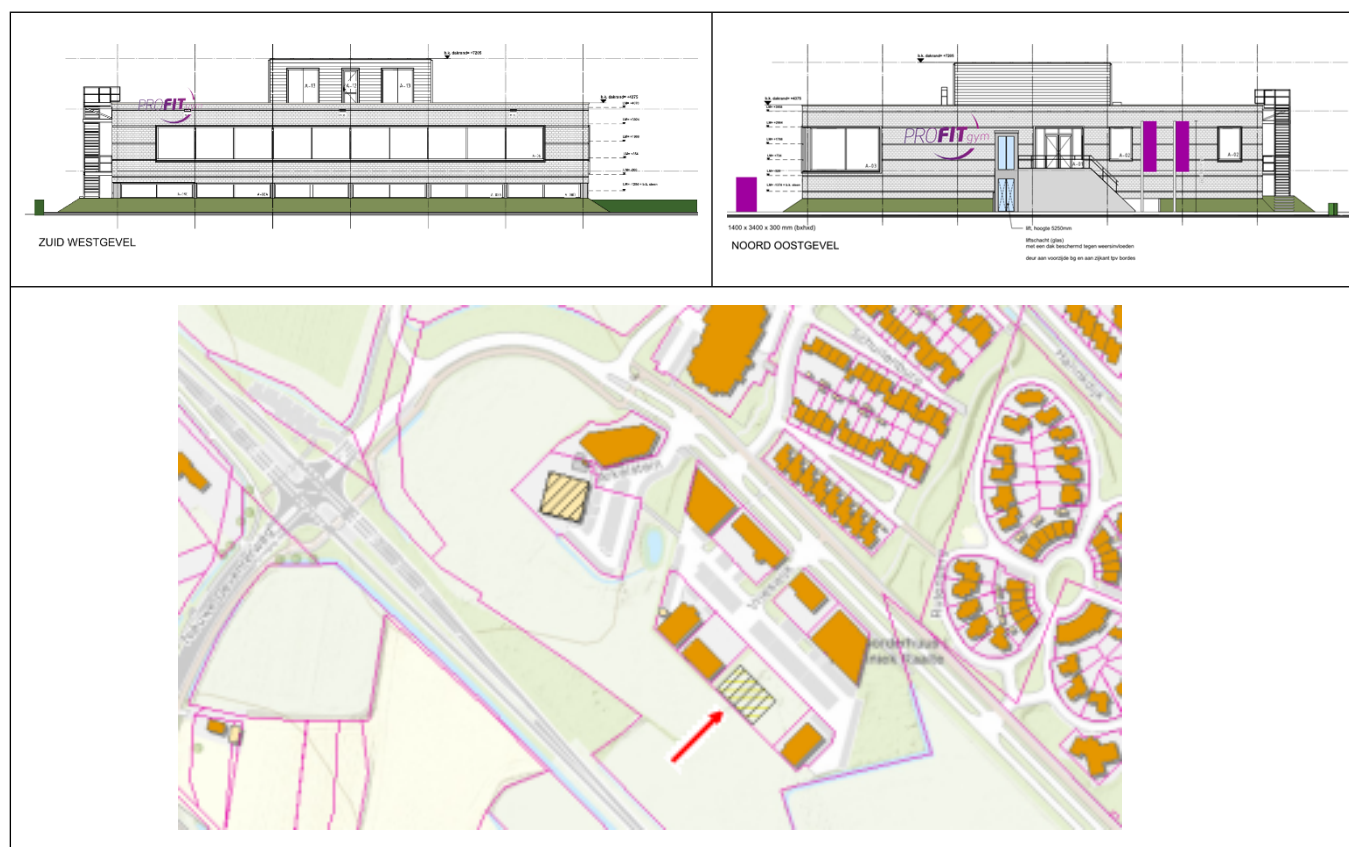
probleem. Als grenswaarde wordt er uitgegaan van een bezettingsgraad (percentage van het aantal gebruikte parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Parkeergebieden met dergelijke parkeerdruk worden als vol beschouwd. Bij een dergelijke parkeerdruk ontstaan er hinderlijke verkeersbewegingen van verkeer dat op zoek is naar een parkeerplaats.

De aanvraag

Op 22 februari 2023 zijn gewijzigde stukken ingediend met het verzoek om de aanvraag opnieuw in behandeling te nemen. Door de initiatiefnemer zijn 13 extra parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd waardoor 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat 43 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen worden opgevangen. Het bouwplan is wat betreft de bouwkundige uitvoering niet ingrijpend gewijzigd.

Door de toevoeging van 13 extra parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte minder. Door middel van praktisch parkeeronderzoek is aangetoond dat in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.



Beoogd effect

We beogen de Sallandse Poort in te vullen met passende functies waarbij een sportschool passend is bij de functieverbreding die de afgelopen jaren is ingezet.

Argumenten

1. Het plan is goed ruimtelijk onderbouwd

Voorwaarde om af te wijken van het bestemmingsplan is dat het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing gemaakt.



2. Parkeren is goed onderbouwd en voldoet aan afwijkingsmogelijkheid van het paraplubestemmingsplan Parkeren.

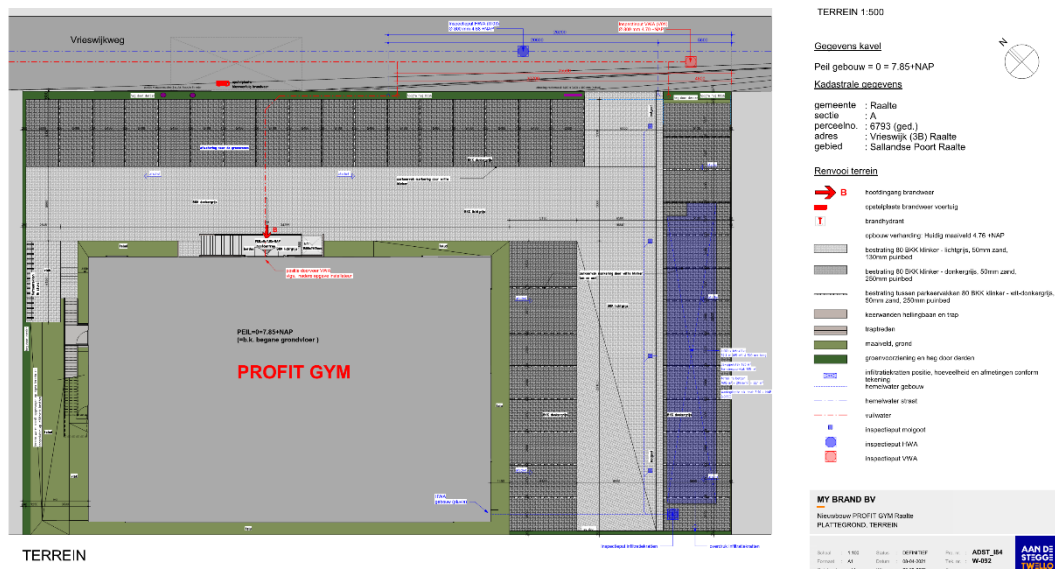
Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan van de Vrieswijk is al uitgegaan dat een gedeelte van de parkeerbehoefte in het centrale openbaar gebied wordt opgevangen.

De parkeerbehoefte op grond van het paraplubestemmingsplan Parkeren bedraagt 81 parkeerplaatsen. Deze dienen op basis van het paraplubestemmingsplan Parkeren in eerste aanleg op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor locatie de Sallandse Poort geldt overigens een genuanceerdere benadering wat betreft het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein. De locatie is zo ontworpen dat een deel van het parkeren op de eigen kavel moet worden gerealiseerd en een deel op het centrale openbare parkeerterrein wordt opgevangen.

Voor de onderbouwing bij de vergunningsaanvraag voor de sportschool is destijds (25 mei 2021) door de aanvrager een theoretisch parkeeronderzoek uitgevoerd. Dat wil zeggen dat de parkeerbehoefte op de Sallandse Poort rekenkundig is bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Raalte. Dit theoretische onderzoek is uitgevoerd gedurende een periode waarin coronamaatregelen geldend waren en veelvuldig werd thuis gewerkt. Een praktische parkeerdrukmeting in deze periode zou geen representatief beeld opleveren.

In het kader van voorliggend plan is een praktisch parkeeronderzoek (onderzoek op locatie) uitgevoerd om te bepalen of gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige openbare parkeerplaatsen, zonder dat dit leidt tot een parkeerdruk waardoor de bezettingsgraad (het percentage van de parkeerplaatsen dat bezet is) op het maatgevende moment niet boven de 90% uit komt. Middels het onderzoek, uitgevoerd door bureau De Groot Volker, 16 november 2022, is de parkeerdruk in het gebied in beeld gebracht. Op basis van het onderzoek van De Groot Volker is door de gemeente een analyse uitgevoerd wat het effect is van voorliggende ontwikkeling en de toekomstige ontwikkelingen op door De Groot Volker geconstateerde parkeerdruk.

In de analyse "Parkeersituatie Vrieswijk 16 november 2022", bijlage 5 in de ruimtelijke onderbouwing, zijn de op dat moment meest recente gegevens gehanteerd. Van deze uitgangspunten is één uitgangspunt in positieve zin gewijzigd. Ten aanzien van het voorliggend plan (realisatie sportschool) is in het onderzoek uitgegaan van het realiseren van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl dat er op het moment van de voorliggende aangepaste aanvraag omgevingsvergunning 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Per saldo wordt minder parkeren op het openbaar gebied afgewenteld. Dit leidt tot een lagere parkeerdruk. De toename van 13 parkeerplekken op eigen terrein heeft een positief effect op de bezettingsgraad op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In het memo "wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d. 16 maart 2023" is het effect van de toename in parkeerplekken op eigen terrein berekend.



Conclusie

In tegenstelling tot de uitgangspunten van het onderzoeksrapport dat als bijlage 6 is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing worden niet 25 parkeerplaatsen maar 38 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, terwijl de vloeroppervlakte van de sportschool gelijk is gebleven. Door de toename van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein komen in openbaar gebied 13 plekken extra beschikbaar. Bij de realisatie van alle ontwikkelingen betekent dit het volgende:

1. In de eindsituatie (na realisering van de sportschool) wordt de openbare bezettingsgraad 55%.
2. In de eindsituatie kunnen nog 47 parkeerplekken bezet worden, voordat een bezettingsgraad van 90% bereikt wordt.
3. Ook in de eindsituatie levert de realisatie van alle drie ontwikkelingen geen conflict op met de afwijkingmogelijkheid die in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is opgenomen.

Het project is op basis van de aspecten 'Verkeer en parkeren' uitvoerbaar. De bezettingsgraad blijft ruim onder de 90%. De onderbouwing is door onze verkeerskundige beoordeeld en akkoord bevonden. Voor details wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en het memo "wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d 16 maart 2023".

3.1 Een milieueffectrapportage is niet nodig

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag verplicht een besluit te nemen of bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld in verband met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het planvoornemen is in hoofdstuk 5 een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daarbij wordt verwezen naar de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen analyse van milieukundige aspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt als de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage beschouwd.

De conclusie is dat de oppervlakte van de voorgenomen activiteit onder de geldende drempelwaarden blijft en dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding om te eisen dat er een milieueffectrapportage wordt opgesteld.



4.1 Mandatering kan zorgen voor versnelling van de procedure

Als er geen zienswijzen worden ingediend en er dus kennelijk voldoende draagvlak bestaat voor de ontwikkeling, kan de afwikkeling van de procedure worden versneld door de vergunningverlening te mandateren aan de behandelend ambtenaar (vergunningverlener).

Duurzaamheid

Het gebouw moet voldoen aan de actuele EPC eisen en er moet gasloos worden gebouwd. Infiltratie hemelwater is op eigen terrein.

Kanttelingen

1.1 Tegen de eerder verleende omgevingsvergunning is door de aanliggende bedrijven beroep aangetekend en is de omgevingsvergunning vernietigd. De advocaat van de aanliggende bedrijven is op de hoogte gesteld van het toevoegen van extra 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. De kans is aanwezig dat er opnieuw zienswijzen worden ingediend en/of beroep wordt ingesteld.

Financiën

Zoals gebruikelijk wordt met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten waardoor planschaderisico voor zijn rekening is.

Vervolg

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is er voor eenieder gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en er staat beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De advocaat van de indieners van het beroepschrift is op de hoogte gesteld van de aangepaste parkeersituatie. Aan de gebruikers van de Vrieswijk is het parkeeronderzoek "221116 Raalte parkeeronderzoek Vrieswijk" en de analyse versie "221116 Def Rapport analyse parkeren Vrieswijk" in december 2022 toegezonden. De communicatie over het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de website overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd door toezending van dit collegebesluit. Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap.

Bijlagen

1. Collegevoorstel principebesluit 6 oktober 2020 (zaaknr 48201-2020)
2. blad W-092 plattegrond terrein dd. 4-10-2023
3. blad W-101 plattegrond kelder dd. 4-10-2023
4. blad W-102 plattegrond begane grond dd. 4-10-2023
5. blad W-103 plattegrond verdieping dd. 4-10-2023
6. blad W-201 gevelaanzichten en doorsneden dd. 4-10-2023
7. Ruimtelijke onderbouwing met parkeeronderzoek en parkeeranalyse
8. Memo "wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d 16 maart 2023"
9. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning sportschool Vrieswijk 3b