

Beslisnota voor het college

Datum 4 juli 2017

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Vestiging Monkeytown aan Grote Voort 13
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Marjan Willems
Afdeling Ruimte & Economie / OWA
Telefoon (038) 498 2969
Email M.Willems@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.: n.v.t.

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
G. Wijffels
Portefeuillehouder
R.E. de Heer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Akkoord te gaan met de verlening van een afwijking op het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van Monkeytown aan Grote Voort 13.
- 2 Dit akkoord te verlenen op voorwaarde dat aan de uitgangspunten van de Veiligheidsregio en verkeer wordt voldaan.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 4 juli 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Monkeytown is een snel groeiende franchise organisaties met kinderspeelparadijzen. Momenteel heeft de organisatie 33 vestigingen in heel Nederland. Een deel van de vestigingen biedt ook aanverwante leisure activiteiten aan. In Zwolle gaat het vooralsnog alleen om de kinderspeelfunctie. De initiatiefnemer exploiteert als franchisenemer al een vestiging van Monkeytown in Valkenswaard. Daarnaast exploiteert hij een JumpXL in Geleen en enkele fitnesscentra.

De organisatie zoekt al meerdere jaren naar een locatie in Zwolle. Deze locatie is nu gevonden aan de Grote Voort 13. Dit is een locatie die gelegen is op Voorsterpoort, waar ook de woonboulevard, kantoren en andere bedrijvigheid zijn gevestigd. Leisure is een van de functies die in het Ontwikkelkader Voorsterpoort worden benoemd als potentiële invulling voor het gebied. Het ontwikkelkader is op onderdelen herijkt en op 9 mei vastgesteld in het College en op 3 juli vastgesteld in de Raad. De belangrijkste wijzigingen zijn dat een bestemmingsplan zal worden gemaakt ten behoeve van de uitbreiding van de woonboulevard en dat ook kleinschalige bedrijvigheid zich kan vestigen. De vestiging van kleinschalige bedrijvigheid op Voorsterpoort betreft lichte bedrijvigheid, vergelijkbaar met bedrijventerrein De Vrolijkheid. Voor bedrijven in een zwaardere milieucategorie blijven Voorst, Marslanden en Hessenpoort de aangewezen plek. Leisure blijft onderdeel van het programma voor Voorsterpoort.

Tegen de vergunningaanvraag zijn twee zienswijzen ingediend. Djambo Kidsplay beroept zich daarbij op het feit dat op Voorsterpoort alleen grootschalige leisure zou mogen vestigen. Ondernemersvereniging Voorst voert aan dat de vestiging van een kinderspeelparadijs strijdig is met de afspraken die zijn gemaakt voor kleinschalige leisure op bedrijventerreinen en dat de verkeersveiligheid in het geding is. De meubelboulevard is blij met de komst van een kinderspeelfunctie.

Beoogd effect

Door toevoeging van leisure op Voorsterpoort wordt invulling gegeven aan het beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen en ontstaat er meer beleving rond en synergie met de woonboulevard.

Argumenten

1.1 De vestiging van een kinderspeelparadijs op Voorsterpoort past binnen het beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen.

ZKA heeft in 2010 advies uitgebracht omtrent de behoefte aan leisurevoorzieningen in Zwolle en de geschiktheid van locaties. Dit advies heeft als basis gediend voor het Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen dat in 2011 is vastgesteld door College en Raad. ZKA concludeert dat in Zwolle, naast een themapark, ruimte is voor 2.500 tot 5.000m² aan kinderspeelfuncties. Djambo Kidsplay heeft een omvang van circa 2.500m², waardoor niet de gehele ruimte die wordt geboden in Zwolle is ingevuld. Bij Dinoland is een kleine kinderspeelfunctie. Door de beperkte omvang is dit meer een onderdeel van het themapark dan een zelfstandige speelfunctie. Hierdoor resteert er naar verwachting voldoende marktruimte voor een extra kinderspeelfunctie.

Datum 4 juli 2017

ZKA ziet Voorsterpoort in haar advies van 2010 als een geschikte locatie voor een kinderspeelfunctie. Op basis van dit advies is het volgende opgenomen in het Beleidskader Commerciële

Vrijtijdsvoorzieningen:

Leisure levert synergie op in relatie tot de andere functies op Voorsterpoort. Denk bijvoorbeeld aan een kinderspeelparadijs en horeca in relatie tot detailhandel en een zalencentrum, fitness en horeca in relatie tot kantoren.

Leisure is hier mogelijk in verschillende verschijningsvormen. Kleinere functies in synergie met omliggende functies, maar ook grote leisurefuncties, zoals een skihal, een ijsbaan of de IJsselhallen.

1.2 De piekmomenten door bezoekers van het kinderspeelparadijs vallen grotendeels buiten de openingstijden van omliggende bedrijven.

Bij de herijking van het kader voor Voorsterpoort heeft het College op 9 mei 2017 besloten akkoord te gaan met de toevoeging van kleinschalige bedrijvigheid op Voorsterpoort. Dit roept de vraag op in hoeverre bedrijvigheid en de aanwezigheid van een speelvoorziening voor kinderen zich naast elkaar verdragen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verkeersveiligheid. De piekmomenten voor een kinderspeelparadijs vallen met name in het weekend, wanneer de bedrijvigheid niet of minder actief is. Monkeytown heeft straks de beschikking over twee parkeerterreinen. Het grootste parkeerterrein ligt aan de zijde van de ingang (oostzijde van het pand). De ervaring leert dat door de week alleen dit parkeerterrein open is. Enige uitzondering is een drukke woensdagmiddag of schoolvakantie. Het tweede parkeerterrein (westzijde van het pand) gaat alleen in het drukke weekend open, eventueel de woensdagmiddag en tijdens schoolvakanties. De initiatiefnemer heeft aangegeven de routing voor de gasten over het trottoir duidelijk aan te geven. Naast het trottoir zit nog een groenstrook als buffer (6 meter) richting de rijbaan. Vanuit het beleidsveld Verkeer wordt gesteld dat de intensiteit van de hoeveelheid verkeer op de Grote Voort zeer laag is. Een goede omheining van het terrein wordt wel als uitgangspunt gesteld.

1.3 Op de zorg van de indieners van zienswijzen wordt adequaat ingespeeld.

Met de medewerking onder voorwaarde dat de uitgangspunten vanuit de veiligheidsregio worden opgevolgd, is er voldoende waarborg dat de omgeving en de bestaande bedrijfsvoering niet belemmerd worden. De inhoud van de zienswijzen hebben betrekking op het al dan niet toestaan van kleinschaliger leisure, de verkeersveiligheid en de strijdigheid met gemaakte afspraken met de ondernemersvereniging. De eerste twee punten worden beantwoord in de argumenten 1.1 en 1.2 van deze beslisnota. Het derde punt kan worden weerlegd, doordat de afspraken met de ondernemersvereniging van Voorst en Marslanden zich richten op kleinschaliger leisure (tot 1.500m²) met minder bezoekers, die in voldoende mate zelfredzaam zijn. Wanneer een dergelijk initiatief zich aandient, wordt met de ondernemersvereniging afgestemd of vestiging op de bedrijventerreinen Voorst of Marslanden wenselijk is volgens met principe "Nee, tenzij....". Deze afspraken zijn echter niet van toepassing op Voorsterpoort, wat beleidsmatig steeds een leisurelocatie is geweest; ook voor grootschaliger leisure. De integrale beantwoording van de zienswijzen is te vinden in de bijlage.

1.4 De vestiging van dit tweede kinderspeelparadijs op deze locatie zorgt voor spreiding over de stad.

Met de vestiging van 1 kinderspeelfunctie op De Vrolijkheid en 1 op Voorsterpoort wordt zorggedragen voor een goede spreiding over de stad en ten opzichte van woonwijken. Op De Vrolijkheid past de



Datum 4 juli 2017

kinderspeelfunctie goed in de clustering van leisurebedrijven. Op Voorsterpoort is het een goede aanvulling op de publieksfunctie van de woonboulevard.

2.1 De Veiligheidsregio is akkoord met de vestiging van Monkeytown aan de Grote Voort.

De vestiging van Monkeytown aan de Grote Voort vindt plaats in de nabijheid van de A28 en een gasleiding. De initiatiefnemer heeft, samen met de Veiligheidsregio, gesprekken gehad over de veiligheid. Er zijn specifieke maatregelen overeengekomen, zoals folie op een glaswand en de positie van nooduitgangen. De Veiligheidsregio is dan ook akkoord met de komst van een kinderspeelfunctie op deze locatie.

2.2 De vestiging van een kinderspeelparadijs heeft geen gevolgen voor huidig gevestigde bedrijven

De huidige bedrijven in de nabijheid van Monkeytown worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarbij is rekening gehouden met de milieu categorieën van de aanwezige bedrijven en de specifieke gevoeligheid van Monkeytown. Daarbij kan de ontwikkelrichting (gemengd gebied: leisure, bedrijvigheid en retail) voor Voorsterpoort nog steeds worden gerealiseerd.

Risico's

- Er bestaat een klein risico op het gebied van externe veiligheid vanuit de omgeving. De veiligheidsregio heeft hiervoor randvoorwaarden geformuleerd om de veiligheid te garanderen.
- Er is een tweetal zienswijzen ingediend. Er bestaat een kans dat deze partijen bezwaar gaan aantekenen tegen het besluit om mee te werken aan een afwijking op het bestemmingsplan.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

De reactie op de zienswijzen, waaronder van omliggende bedrijven, wordt meegenomen bij de verlening van de vergunning.

De ondernemers van de woonboulevard zijn blij met de komst van een kinderspeelfunctie op deze locatie.

Vervolg

Na akkoord van het College zal de omgevingsvergunning zo snel mogelijk worden verleend, waarna de termijn van 6 weken voor bezwaar gaat lopen.

Openbaarheid

Embargo tot datum vergunningverlening