

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42198-2023

Medewerker	:	Leontine Maas
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkeling
Datum	:	1 december 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder J. Compagner

BIJLAGEN: ☒ Memo toekomstscenario's sportkantine De Hooiberg (zaaknr. 21335-2023) ☒ Concept-persbericht (zaaknr. 21335-2023) ☒ Concept raadsinformatiebrief (zaaknr. 42198-2023)
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Persbericht toevoegen (21335-2023) ☒ anders, nl. team Leefomgeving (RO en APV)
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Toekomst sportkantine De Hooiberg

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Vanaf 1 maart 2024 de huidige sportkantine sluiten en een ontmoetingsfunctie met beperkte horecavoorziening realiseren in de bovenzaal van sporthal De Hooiberg.
2. Voor de realisatie van een ontmoetingsfunctie met beperkte horecavoorziening in de bovenzaal een budget beschikbaar stellen van eenmalig maximaal € 10.000. Dekking is mogelijk binnen het onderhoudsbudget van sporthal De Hooiberg en wordt, vanwege de aard van de bestemming, via de 1^e berap 2024 aan de raad gemeld.
3. Middels marktconforme verhuur een andere bestemming zoeken voor de huidige ruimte van de sportkantine passend in de omgeving van sporthal De Hooiberg.
4. De raad hier actief over te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief.

SAMENVATTING

Vanaf 1 maart 2024 wordt de bovenzaal van sporthal De Hooiberg ingericht als ontmoetingsfunctie met een beperkte horecavoorziening (drink- en snackautomaten) omdat dit passend is bij het huidige gebruik en verwachte behoefte van de gebruikers van de sporthal als het gaat om ontmoeting en gastheerschap. Dit betekent sluiting van de huidige sportkantine waardoor deze ruimte beschikbaar komt voor verhuur van functies die passend zijn in de omgeving van sporthal De Hooiberg en binnen categorieën 1 (o.a. winkels en kantoren) en 2 (o.a. lichte bedrijven en horeca) de VNG-richtlijn "bedrijven en milieuzonering" vallen.

INLEIDING

In de afgelopen maanden zijn verschillende toekomstscenario's voor de sportkantine in sporthal De Hooiberg beschreven en verkend met stakeholders (college, woordvoerders raadsfracties, gebruikers van sporthal De Hooiberg). Daarnaast is de verkenning gestart naar een nieuwe vorm van beheer en exploitatie van sporthal De Hooiberg. In die verkenning is het noodzakelijk om als eigenaar van de sporthal en sportkantine een definitief besluit te nemen over de toekomstige bestemming van de sportkantine. Nu zijn er tot 1 maart 2024 tijdelijke afspraken gemaakt met de huidige exploitant in de wetenschap dat verhuur onder de huidige condities niet toekomstbestendig is. Ook hem hebben we laten weten dat we eind dit jaar duidelijkheid geven over het vervolg na 1 maart 2024.

In bijgevoegde memo zijn de volgende 5 scenario's beschreven:

1. Sluiting sportkantine De Hooiberg
2. Exploitatie van sportkantine de Hooiberg binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan
3. Aanvraag omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik / wijziging bestemmingsplan t.b.v. exploitatie sportcafé
4. Aanvraag omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik / wijziging bestemmingsplan voor commerciële activiteiten in combinatie met de exploitatie van de sportkantine
5. Sportkantine met inzet van vrijwilligers

In eerste instantie is scenario 4 verkend. In dit scenario wordt de huidige ruimte nog steeds verhuurd als sportkantine maar wordt ook ruimte geboden voor andere (commerciële) activiteiten die relatief weinig impact hebben op de omgeving.

Scenario's 3 (verhuur als sportcafé; teveel beperkingen; geen nachthoreca mogelijk vanwege afstand nabijgelegen woning), 5 (exploitatie door vrijwilligers/verenigingen; onvoldoende draagvlak en mogelijkheden bij gebruikers/sportverenigingen) en 2 (exploitatie door betaalde krachten; te kostbaar) zijn daarmee als eerste afgevalen.

Voor de verkenning van scenario 4 is met team Leefomgeving gekeken naar wat mogelijk c.q. wenselijk is binnen de ruimtelijke en juridische kaders van de Omgevingswet op die plek. Dit in combinatie met behoud van de functie van sportkantine.

Ten slotte is met de huidige beheerder van de sporthal, de huidige exploitant van de sportkantine en de gebruikers van de sporthal (sportverenigingen) gesproken over het toekomstige gebruik van zowel sporthal als sportkantine en wat dit betekent voor de toekomst van de sportkantine.

Dit voorstel beoogt een definitief besluit te nemen over de toekomst van de sportkantine De Hooiberg zodat we de uitkomst hiervan kunnen meenemen in de uitwerking van beheer en exploitatie van het totale pand (sporthal De Hooiberg).

BEOOGD RESULTAAT

Duidelijkheid over toekomst sportkantine De Hooiberg.

KADER

Omgevingsplan Olst.

ARGUMENTEN

Alle stakeholders hechten belang aan een ontmoetingsfunctie in sporthal De Hooiberg. Vertegenwoordigers van sportverenigingen noemen dan vooral het belang van de gastheerfunctie voor bezoekende teams bij sportwedstrijden (een kop koffie, kleine versnapering). Het gebruik van de sportkantine door sportverenigingen zelf wordt steeds beperkter. De oorzaak daarvan is tweeledig; de sporthal wordt grotendeels gebruikt door jeugdteams die niet of nauwelijks gebruik maken van de sportkantine en de zgn. "nazit" van volwassen teams vindt steeds minder plaats. Dat lijkt deels nog een effect te zijn van de Coronacrisis en er wordt gebruik gemaakt van andere gelegenheden (bijv. de nabijgelegen sportkantine van SC Overwetering). De kleine aantallen die mogelijk wel gebruik willen maken van de "nazit" doen dit niet omdat een halflege kantine niet als gezellig wordt ervaren.

Team Leefomgeving geeft aan dat het mogelijk is om een zgn. BOPA-vergunning (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit) af te geven voor zgn. activiteiten in categorie 1 (o.a. winkels en kantoren) en categorie 2 (o.a. lichte bedrijven en horeca) van de VNG-richtlijn "bedrijven en milieuzonering". Deze vergunning kan afgegeven worden door uw College. Alleen bij grote afwijkingen op het omgevingsplan is een bindend advies van de raad nodig.

Vanwege de aanwezige faciliteiten in de sportkantine (professionele keuken, bar) en de gewenste combinatie met de exploitatie van een sportkantine is daarom vooral gekeken naar de mogelijkheden m.b.t. horeca op die plek. Gelet op de juridische procedures die zijn geweest en de richtlijnen van de VNG is nachthoreca op deze plek (horeca-activiteiten na 23.00 uur) niet passend vanwege de afstand (< 40 meter) van de nabijgelegen bestaande woning en de geplande woonfuncties tot het pand. Er zijn wel mogelijkheden voor bijv. cateringactiviteiten, lunchroom en/of restaurant. Voor een lunchroom en/of restaurant lijkt dit niet echt een logische plek (geen meerwaarde voor recreatie en toerisme en bezoekersfunctie van een lunchroom en/of restaurant wordt wenselijker geacht in het centrum van Olst). Voor andere dan horeca-activiteiten zal het pand fors aangepast worden en wordt, belangrijker nog, de combinatie met de exploitatie van een sportkantine belemmerd. En dat laatste (behoud van de sportkantine) is nu juist de aanleiding om dit scenario verder te verkennen.

In het overleg met de gebruikers/sportverenigingen werd het geringe gebruik van de sportkantine herkend en werd ook aangegeven dat zij dit gebruik in de toekomst ook niet zien veranderen. Ook bevestigden zij dat er onvoldoende draagvlak en mogelijkheden zijn om de sportkantine zelf te gaan exploiteren (scenario 5). De suggestie om de bovenzaal als een beperkte ontmoetingsfunctie te gaan gebruiken, eventueel in combinatie met drank- en snackautomaten (dit is eerder gebeurd toen er geen exploitant te vinden was voor sportcafé/sportkantine) werd omarmd. Voor de gastheerfunctie voldoet deze ruimte en nodigt deze ruimte meer uit omdat deze direct naast de tribune is gelegen.

Vanwege alle eerder genoemde argumenten wordt voorgesteld om de huidige ruimte van de sportkantine te sluiten voor de exploitatie van een sportkantine en de bovenzaal in eerste instantie in te richten voor ontmoeting en beperkte mogelijkheden om wat te drinken en een versnapering te halen (scenario 1 uit de bijgevoegde memo waarin de toekomstscenario's voor de sportkantine worden beschreven).

Concreet zou dit betekenen dat vanaf 1 maart 2024 geen verhuur van de huidige sportkantine meer plaatsvindt. Sluiting betekent dat we naar een nieuwe bestemming van deze ruimte moeten zoeken. Zonder de eis dat dit in combinatie met de exploitatie van een sportkantine moet, verruimt dit de verhuurmogelijkheden. Daarbij wordt dan uitgegaan van functies die passen binnen, of vergelijkbaar zijn met de categorieën 1 en 2 van de VNG-richtlijn "bedrijven en milieuzonering". Op basis van de afstand tot bestaande en geplande woonfuncties zijn dergelijke functies goed inpasbaar. De nieuwe functie moet ook goed passen bij sporthal De Hooiberg en in de omgeving hiervan. We zien dat in dit gebied steeds meer woningbouw plaatsvindt, een fietsverbinding wordt aangelegd en er een aantal onderwijs- en sportvoorzieningen wordt gerealiseerd.

Tegelijkertijd zijn we ook bezig met de vormgeving van het toekomstig beheer en exploitatie van sporthal De Hooiberg. Het scenario waarbij we het beheer en exploitatie van deze sporthal beleggen bij de andere beheerder van een grote sporthal in onze gemeente, ut Huus, wordt nu uitgewerkt. Bij het opstellen van deze businesscase is het goed om te weten welke rol zij hebben te vervullen in de horeca- c.q. ontmoetingsfunctie.

DRAAGVLAK

Alle gebruikers (sportverenigingen) van sporthal De Hooiberg zijn uitgenodigd om over de toekomst van de sportkantine te spreken. De grootste verenigingen hebben hiervan gebruik gemaakt. Sluiting van sportcafé/kantine vinden zij jammer maar begrijpelijk. Zij hebben zelf het alternatief van bovenzaal met drank- en snackautomaten aangedragen.

DUURZAAMHEID
N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Verondersteld wordt dat met de sluiting van de ruimte als sportkantine de verhuurmogelijkheden tegen een marktconforme huurprijs worden vergroot maar dat is nog niet zeker.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In onze meerjarenbegroting is alleen een klein bedrag geraamd voor leegstandsbeheer. De tijdelijke constructie (verhuur van de sportkantine aan de huidige exploitant) is niet opgenomen in onze meerjarenbegroting. De uitgaven (gas, water en licht) van de sportkantine zijn ongeveer even hoog als de huurinkomsten. Sluiting van de sportkantine leidt dus niet tot financiële consequenties in onze meerjarenbegroting.

Voor de aanpassing van de bovenzaal voor ontmoeting en de aanschaf van drank- en snackautomaten is een maximaal bedrag van € 10.000 nodig. Dit kan gedekt worden uit het onderhoudsbudget van sporthal De Hooiberg.

Bij sluiting van de sportkantine wordt verhuur van deze ruimte voorbereid. Dit zal uiteraard leiden tot kosten voor makelaars- of taxatiekosten.

AANPAK/UITVOERING

Voor openbaar maken van uw besluit wordt de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief (concept zie bijlage), gebruikers van sporthal De Hooiberg en de huidige exploitant geïnformeerd. Daarna vindt via een persbericht (concept zie bijlage) actieve communicatie plaats.

Vervolgens worden voorbereidingen getroffen om de bovenzaal per 1 maart 2024 aan te passen voor ontmoeting, een drankje en een hapje en een verhuurprocedure voorbereid voor verhuur van de huidige ruimte van de sportkantine.