

Huisvestingsvraagstuk Personal Fitness Center

Augustus 2020



1. Inleiding

1.1. Introductie Personal Fitness Center

Al sinds 2004 zijn wij, Alex en Martijn, bekend met de sportschoolbranche in de wijk Westerwatering. Toenmalig Achmea health Center Zaandam draaide 12 jaar lang in de top 3 van best draaiende vestigingen van alle Achmea health Centers in Nederland. In de top jaren telde Achmea Zaandam 2600 leden. Dit duidt wel aan dat de interesse in de wijk Westerwatering zeer hoog is als er een goede sportschool aanwezig is met persoonlijke begeleiding. Als fulltime fitness instructeurs begonnen wij in 2012 een Personal Training opleiding. Personal Training stond in die tijd nog in de kinderschoenen, maar nadat Alex en Martijn deze zijtak van de sportschoolfaciliteiten lanceerde in de wijk trok dit al snel aan. Achmea health Center werd even later overgenomen door Fitland, het begeleidingsconcept van Fitland was een stuk minder en Alex en Martijn pakten hun biezen om in het voormalige Achmea health Center pand een eigen Personal Training studio op te starten. Jarenlang hebben zij fulltime Personal Training gegeven en besloten om 1 oktober 2018 hun droom waar te maken om een eigen sportschool te starten. Er stapten al snel mensen van Fitland en andere sportscholen in Zaandam over omdat de mensen behoefte hebben aan persoonlijke begeleiding, de begeleiding zoals wij die altijd aanboden bij Achmea health Center. Fitland en Personal Fitness Center hebben ontzettend veel leden uit de wijk Westerwatering die lopend of met de fiets naar de sportschool komen. Daarom is het van groot belang dat Personal Fitness Center in het tussentijdse pand ook in de wijk Westerwatering zal blijven. 31 oktober dit jaar stopt Fitland waardoor Personal Fitness Center nog de enige sportschool in de wijk zal zijn. Ook dit is een zeer belangrijk argument om ten minste 1 sportschool in de wijk te houden. Tevens is sportschool Unique uit Koog a/d Zaan per 1 mei gestopt waar ook kansen voor ons liggen. Westerkoog heeft überhaupt geen sportschool.

1.2. Huidige situatie

Op dit moment zit Personal Fitness Center in een lastige situatie aangezien het pand wat ze nu huren in een ontwikkeltraject zit. Het nieuwe plan (De Zaanse helden) biedt helaas geen ruimte voor een sportschool. Ook in de overige nieuwbouwplannen rondom het station en Westwatering is geen ruimte meegenomen voor een sportschool. Ondanks dat de gemeente Zaanstad aangesloten is bij het Nationaal sportakkoord waarin gepleit wordt voor een duurzame sportinfrastructuur is het helaas geen ruimte in de nieuwbouwplannen meegenomen die hierin kunnen voorzien.

Personal Fitness Center heeft op korte termijn een ruimte nodig om überhaupt te kunnen voortbestaan. Mocht er geen passende oplossing komen dan zal ook de laatste sportschool uit deze wijk verdwijnen.

1.3. Locaties

Voor zowel een tijdelijke als permanente locatie wordt gekeken binnen naastgelegen gebied. Gezien het bestaande klantenbestand en het potentieel is een locatie ten Westen van het station een vereiste. Een locatie op het bedrijventerrein Westerspoor-Zuid is ook beoordeeld, helaas is gebleken dat de leden (die veelal op de fiets komen) zich gedurende de “donkere” maanden niet veilig zouden voelen als ze op hun fiets over een bedrijventerrein zouden moeten gaan.

Zoals reeds aangegeven bieden de nieuwbouwontwikkelingen ook geen alternatief. Waardoor naar ons idee Weiteveen als meest geschikte locatie overblijft.

2. Conclusie

Gezien de complexe situatie inzake het financieren en het vinden van een geschikte locatie zien wij een tijdelijke oplossing op de Weiteveen met afspraken over een permanente bouw als de enige realistische oplossing.

Graag zouden wij aan de gemeente Zaanstad willen voorleggen om in gesprek te gaan voor een vergunning inzake tijdelijke huisvesting met daaraan gekoppeld een intentieovereenkomst voor permanente bouw.

Bijlagen:

1. Toelichting ontwikkeling permanente bouw
2. schets tijdelijke en permanente bouw Weiteveen

Bijlage 1: Toelichting ontwikkeling permanente bouw

Bestemmingsplan

Het plan is strijdig met de het vigerende bestemmingsplan “bedrijfsdoeleinden groen”. Dit betekent dat wij een uitgebreide procedure (uitgebreide Omgevingsvergunning) moeten doorlopen om er een fitness center te kunnen realiseren.

Stedenbouw

Wij zullen een fris en modern gebouw willen realiseren met het gebruik van natuurlijke materialen. Het idee is om het gebouw met name naar de Houtveldweg te situeren. De bewoners in woonwijk aan de zijde van we Weiteveen/Manderveen zullen wij door maximaal 2 hoog te bouwen en het gebruik van veel groen als afscheiding geen hinder laten ondervinden.

De permanente bebouwing zal gasloos worden.

Parkeren en verkeersveiligheid

Het parkeren zullen wij oplossen op eigen terrein en zoveel als mogelijk uit het zicht door het achter het gebouw te realiseren. Wij gaan op dit moment uit van 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO om zo te voldoen aan de parkeernorm, het uiteindelijke ontwerp zal leidend zijn voor het aantal parkeerplaatsen. Dit zal tevens gelden voor de parkeerbehoefte voor fietsen.

Wij zullen voorzien in voldoende laadvoorzieningen bij de parkeerplaatsen.

Om de woonwijk niet te belasten met de verkeersstromen is ons idee om een toe- en afrit te creëren direct op de Houtveldweg. Als alternatief kan een in- en uitrit gesitueerd worden op de huidige T-splitsing op de Manderveen-Weiteveen.

Archeologie

Dit plan ligt niet in een gebied van archeologische waarden.

Flora en Fauna

In het gebied is reeds een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (september 2019). Daaruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen, wij zullen dit in een later stadium onderbouwen middels een aanvullend onderzoek voor de specifieke ontwikkellocatie. De verwachting is derhalve dat hier geen noemenswaardige risico's zijn. Wel zullen wij in overleg met de gemeente kijken naar de mogelijkheden om natuur inclusief te bouwen.

Bodem

In opdracht van de gemeente is op de Weiteveen reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zullen als basis dienen voor eventueel verder noodzakelijk onderzoek.

Geluid

Ten behoeve van de geluidsbelasting zullen wij nader onderzoek moeten doen of dit een belemmering zou kunnen zijn. Indien noodzakelijk zullen wij een akoestisch onderzoek laten uitvoeren.

Overig

- Afvalinzameling zal op eigen grond ingericht worden
- Gekeken zal worden naar de financiële haalbaarheid om groene daken te creëren
- Daar waar mogelijk zullen wij bouwkundige zonwering toepassen
- De vastgestelde ambitie in het Groen- en waterplan Zaanstad (2018) zal daar waar mogelijk meegenomen worden in het ontwerp