



Ruimtelijke onderbouwing bij projectbesluit ten behoeve van Sport & Science, Hoeflingweg 20 te Lochem

Inleiding

Bij besluit van 28 juli 2010 hebben burgemeester en wethouders van Lochem aan Sport & Science een bouwvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van een sportmedisch, beweging- en gezondheidscentrum op het perceel Hoeflingweg 20 te Lochem. Tegen het besluit is eerst bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de rechtbank Zutphen. Bij uitspraak van 28 maart 2012 heeft de rechtbank Zutphen geoordeeld dat de ter plaatse gevoerde activiteiten deels bestaan uit reguliere sportactiviteiten en dat deze activiteiten niet passen binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Gemengd'. De rechtbank oordeelt dan ook dat burgemeester en wethouders ten onrechte tot conclusie zijn gekomen dat het bouwplan, voor wat betreft het gebruik, in overeenstemming is met het de voorschriften van het bestemmingsplan "Lochem-Noord, tweede partiële herziening, Hoeflingweg". De rechtbank heeft dan ook de beslissing op bezwaar vernietigd. De gemeente Lochem dient dan ook een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen.

Gezien het oordeel van de rechtbank dat de aanvraag om bouwvergunning eerste fase in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Lochem-Noord, tweede partiële herziening, Hoeflingweg", dient de aanvraag om bouwvergunning eerste fase tevens te worden opgevat als een verzoek om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit artikel is bepaald dat de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen. Het besluit van de raad dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Dit document voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de oprichting van een sportmedisch, beweging- en gezondheidscentrum op het perceel Hoeflingweg 20 te Lochem. Het gaat hier uitsluitend om de afwijking van het in het bestemmingsplan toegestane gebruik.

Geldend bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Lochem-Noord, tweede partiële herziening, Hoeflingweg" heeft het perceel Hoeflingweg 20 te Lochem de bestemming "Gemengd". De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoor en/of maatschappelijk, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke gebouwen binnen de aangeduide geluidzone-industrie. Onder "maatschappelijk" wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, zoals genoemd in de categorieën A en B van de bij de voorschriften van het bestemmingsplan behorende Staat van maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, en/of verenigingsleven.

In voorbereiding zijnde bestemmingsplan Lochem-West

In het kader van de herziening van alle gemeentelijk bestemmingsplannen wordt ook een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld voor Lochem-West. In dit bestemmingsplan wordt ook het gebied tussen de Larenseweg en de Berkel, waarin ook de Hoeflingweg is gelegen, opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan Lochem-West heeft ter inzage gelegen van 9 februari tot en met 21 maart 2012. In dit ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel Hoeflingweg 20 wederom de bestemming "Gemengd" gekregen. Wel is ten opzichte van het bestemmingsplan "Lochem Noord, tweede partiële herziening, Hoeflingweg" het toegestane gebruik aangepast. Aan de bij de regels behorende Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties zijn fitnesscentra en sportscholen toegevoegd.

Ruimtelijke afweging

Met de herontwikkeling van het voormalige LTS-terrein is een invulling beoogd met dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de breedste zin van het woord. Daarmee is beoogd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het gebied ten westen van het plangebied, afgezien van zelfstandige bedrijven. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor het gebied zijn sportscholen / fitnesscentra niet bewust uitgesloten. Omdat een sportschool / fitnesscentrum prima aansluit bij de in de directe omgeving reeds aanwezige functies, zoals kantoren, een kinderopvang, een kanovereniging en andere (maatschappelijke) voorzieningen wordt de toevoeging als een goede ruimtelijke ontwikkeling gezien.



Luchtfoto uit 2011 van het plangebied en omgeving

In het ontwerpbestemmingsplan Lochem-West is het in de bestemming "Gemengd" alsnog mogelijk om een sportschool / fitnesscentrum te vestigen. Hiermee wordt een zo breed mogelijk gebruik toegestaan. Een en ander binnen geldende milieunormen,

Milieuaspecten

Verwezen wordt naar het ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige LTS-terrein vastgestelde bestemmingsplan "Lochem-Noord, 2^e partiële herziening, Hoeflingweg".

Bedrijven en milieuzonering

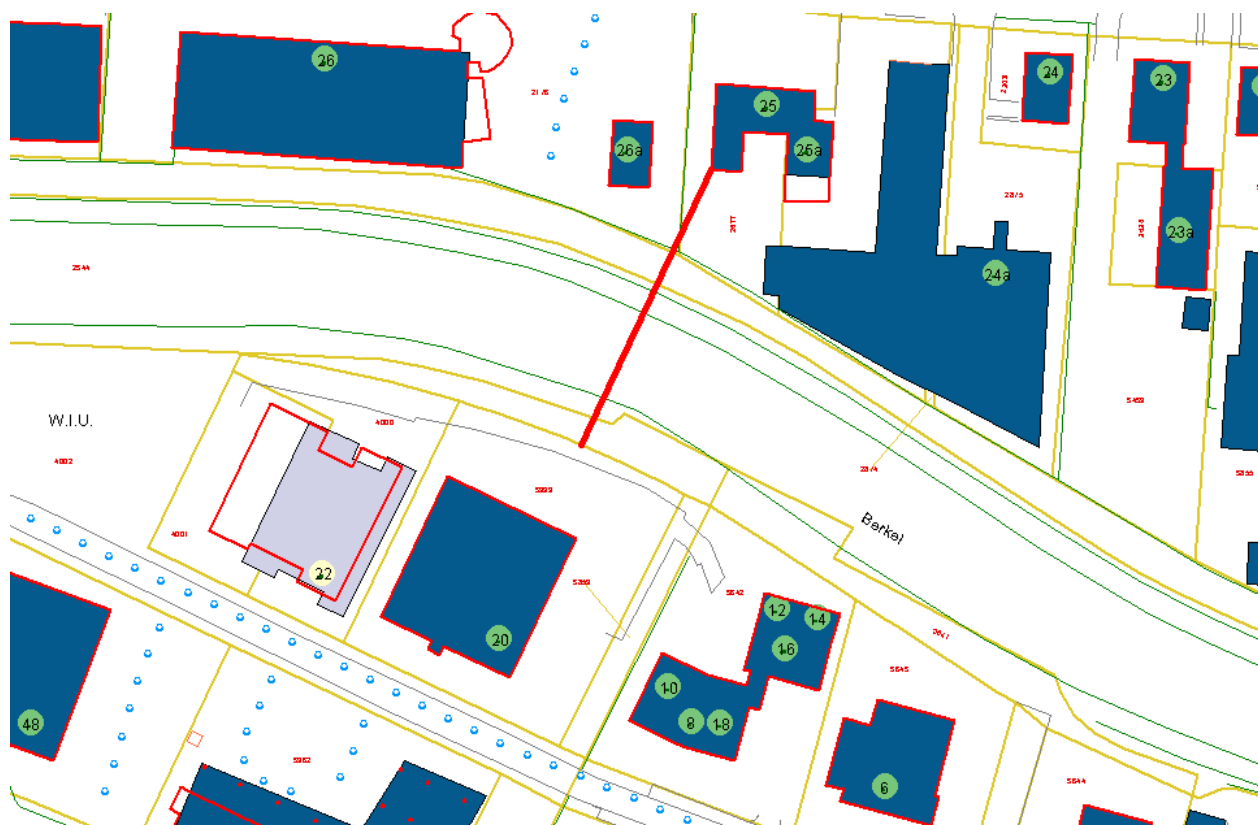
Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vallen sportscholen in categorie 2, waarbij in verband met geluid een afstand van 30 meter ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen moet worden aangehouden.

In paragraaf 5.3 van de brochure wordt een stappenplan gegeven voor de beoordeling van de vestiging van milieubelastende functies buiten vigerende bestemming. De stappen in de beoordeling zijn:

- 1- Inventariseer de gevoelige functies in de omgeving van de locatie;
- 2- Bepaal de richtafstand van de milieubelastende functie met behulp van de richtafstandenlijsten 1 en 2 uit bijlage 1: vergelijk deze richtafstand met de daadwerkelijke afstand tot de gevoelige functies;
- 3- Indien de richtafstand groter is dan de feitelijke afstand:
 - Wijs toelating af; of
 - Doe nader onderzoek naar de mogelijkheid van vestiging van de milieubelastende activiteit.

Hieronder worden de stappen doorlopen:

- 1- In de directe nabijheid van de Hoeflingweg 20 te Lochem is slechts één gevoelige functie aanwezig, namelijk de woning aan de Hanzeweg 25 te Lochem.
- 2- Op grond van bijlage 1 van de brochure geldt voor sportscholen en gymnastieksalen (SBI-code 9262, nummer F) een richtafstand van 30 meter. Hetzelfde geldt voor fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden (code 9304). Daarbij is er voor geluid vanuit gegaan dat de activiteiten continue plaatsvinden, dus ook in de avonduren en in de weekenden. De daadwerkelijke afstand tussen de bestemmingsgrens van Sport & Science en de uiterste situering van de gevel van de woning aan de Hanzeweg 25 volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is bedraagt: circa 52 meter.
- 3- De feitelijke afstand is groter dan de richtafstand van 30 meter. Er is dan ook geen aanleiding om vanuit milieuhinder een sportschool ter plaatse niet toe te laten.



Parkeren

Bij de verlening 1^e fase bouwvergunning is een parkeernorm van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein opgelegd. Deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Gezien de uitspraak van de rechtbank is er aanleiding om de parkeernorm nog eens tegen het licht te houden.

Uit de uitspraak van de rechtbank Zutphen blijkt dat er mede sprake is van sportschool-activiteiten. Deze activiteiten worden gevoerd naast de sportmedische activiteiten. Er is dan ook aanleiding gezien om bij de bepaling van de parkeernorm niet uit te gaan van een volwaardig fitnesscentrum. Wel wordt aanleiding gezien om de parkeernorm bij te stellen aangezien voor een sportschool uitgegaan dient te worden van het bruto vloeroppervlak. Aangezien de sportschoolactiviteiten zich concentreren op de bovenverdieping is het bruto vloeroppervlak van de bovenverdieping (580 m²), en de bar (49 m²) en de fitnessruimte (249 m²) op de begane grond samengenomen. Dit leidt tot de volgende parkeernorm:

- 878 m²/100 m² x 5,0 parkeerplaatsen = 44 parkeerplaatsen
- 4 behandelkamers x 2,0 parkeerplaatsen = 8 parkeerplaatsen
- TOTAAL 52 parkeerplaatsen

Op het perceel zijn 31 parkeerplaatsen ingericht, daarnaast is nog ruimte om 11 extra parkeerplaatsen op het perceel te creëren. Omdat zich nog geen parkeerproblemen hebben voorgedaan ter plaatse en de grootste parkeerdruk in de avonden en in het weekend voordoen als mensen zelfstandig komen sporten, is het aanvaardbaar als voor de overige op basis van de CROW-norm noodzakelijk geachte parkeerplaatsen gebruik wordt gemaakt van parkeerplaatsen elders. Sports & Science is daartoe met de tegenover gelegen Nijhof Groep een overeenkomst aangegaan waarbij indien noodzakelijk van elkaars parkeerplaatsen gebruik mag worden gemaakt. Accountants & Belastingadviseurs Nijhof Groep concentreert zijn activiteiten tijdens kantooruren. Buiten die tijd kan de piekbelasting van Sports & Science prima worden opgevangen op het terrein van de Nijhof Groep.

De activiteiten ter plaatse leiden uiteraard tot extra verkeersbewegingen. De ontsluitingsweg is zodanig ingericht dat de verkeersbewegingen ten gevolge van de ter plekke gevestigde bedrijven en voorzieningen probleemloos kunnen worden afgewenteld. Bovendien sluit de Hoeflingweg aan op de Larenseweg: een van de hoofdtoegangswegen van de kern Lochem. Er zijn dan ook geen redenen om aan te nemen dat het verkeersaanbod ten gevolge van de activiteiten ter plaatse niet goed kan worden verwerkt.

Projectbesluit

Op grond van artikel 3.10 van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen. Een projectbesluit is een besluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dit bestemmingsplan buiten toepassing blijft.

Dit projectbesluit voorziet in het mogelijk maken van het gebruik van het pand aan de Hoeflingweg 20 te Lochem ten behoeve van een fitnesscentrum/sportschool. Voor het overige blijven de voorschriften van het bestemmingsplan "Lochem-Noord, 2^e partiële herziening, Hoeflingweg" van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief dat inmiddels is gerealiseerd. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Vooroverleg

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een wijziging van het gebruik van een bestaand pand is overwogen dat er geen rijksbelangen, provinciale belangen en belangen van het Waterschap Rijn en IJssel in het geding zijn. Er is dan ook afgezien van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals voorgeschreven in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp projectbesluit naar voren worden gebracht.

Het ontwerp projectbesluit heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.