

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer:
Zaaknr. 983150

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Sportschool Weerij's 10 te Gemert"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2015;

gelet op de en Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Sportschool Weerij's 10 te Gemert" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Sportschool Weerij's 10 te Gemert" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPW eerij's10-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 maart 2015.

de raad voornoemd,
de griffier,



mevrouw M.J. Swinkels

de voorzitter,



Drs. J. van Zomeren

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Sportschool Weerij's 10 te Gemert

Datum : 20 februari 2015
Opdrachtgever : gemeente Gemert-Bakel
Ter attentie van : mevr. M. van de Akker
Projectnummer : 211x07505

Opgesteld door : Pieter Maessen
i.a.a. :

Inleiding.

Met ingang van 15 december 2014 tot en met 1 februari 2015 heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wro het ontwerp bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 te Gemert' ter inzage gelegen. Omdat 1 februari 2015 een zondag was wordt de genoemde termijn volgens artikel 1 van de Algemene Termijnenwet verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is, derhalve tot 2 februari 2015.

Binnen de hiervoor genoemde termijn zijn drie zienswijzen ontvangen:

1. Zienswijze d.d. 20 januari 2015, ingekomen op 21 januari 2015, van Expeditie Wim van Heugten, Dommel 35-37, 5422 VH Gemert;
2. Zienswijze per mail d.d. 24 januari 2015 van IFG BV foam applications (de heer T. Grutters), Dommel 43, 5422 VH Gemert;
3. Pro forma zienswijze d.d. 23 januari 2015, ingekomen op 26 januari 2015, van mr. R. Vredevelde, namens Fitland Gemert B.V., Vicaris van der Asdonckstraat 55, 5421 VB Gemert. Burgemeester en wethouders hebben de indiener van de zienswijze tot uiterlijk 13 februari 2015 de gelegenheid gegeven de zienswijze de motivering van de zienswijze alsnog in te dienen. Op 12 februari 2015 is bij de gemeente Gemert-Bakel de nadere motivering ontvangen op de eerder namens Fitland Gemert BV ingediende zienswijze over het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan.

Onderstaand worden de ingediende zienswijzen kort samengevat weergegeven en wordt inhoudelijk gereageerd op de zienswijzen.

Ad 1: Zienswijze Expeditie Wim van Heugten

Nr.	Argument zienswijze	Reactie
1.	De aanwezige groenstrook is voor reclamante een mooie groene afscheiding waardoor zeker in de zomermaanden niet wordt uitgekeken tegen de achterkant van gebouwen.	In artikel 3.2.1, sub a. van de regels is vastgelegd dat bebouwing alleen is toegestaan, mits aan de achterste perceelsgrens ter afscherming van de achtergelegen bedrijfsperven een terreinafscheiding wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 2 meter, voorzien van begroeiing met groenvoorzieningen. In artikel 3.5.2 van de regels is daarnaast bepaald dat als strijdig wordt aangemerkt het gebruik volgens de bestemmingsomschrijving, onder andere zolang de groene terreinafscheiding als bedoeld in artikel 3.2.1 sub a, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Met voornoemde bepalingen wordt voldoende geborgd dat de groene erfafscheiding gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarmee ook in de nieuwe situatie wordt voorkomen dat vanuit achtergelegen percelen wordt uitgekeken op een parkeerterrein en/of achterkanten van gebouwen.
2.	Reclamante is het niet eens met de inrichting en het gebruik van de groenstrook als parkeerterrein, mede omdat deze gebruikt zal gaan worden door hangjongeren.	Het bedrijfspervel zal door de ondernemer in ieder geval worden afgeschermd middels een hekwerk. Belendende percelen zullen dan ook niet via het bedrijfstervel van de sportschool betreden kunnen worden. Er kan niet zomaar vanuit worden gegaan dat het parkeerterrein zal worden gebruikt door hangjongeren en/of voor overlast veroorzakende of zelfs criminele activiteiten. Het terrein zal voldoende worden verlicht en de ondernemer heeft toegezegd erop toe te zien dat er geen overlast veroorzaakt wordt. Indien dit wel het geval blijkt te zijn zal de gemeente hierover met de ondernemer in gesprek gaan om adequate maatregelen te treffen ter voorkoming van overlast. Door de plaatsing van de groene afscherming aan de achterzijde zal het parkeerterrein vanaf achtergelegen bedrijfsperven aan het zicht onttrokken blijven. Het parkeren op zich kan leiden tot geluidsoverlast (komende en gaande auto's en dichtslaan de portieren) maar aangezien in de directe omgeving van het plangebied geen woningen of andere geluidgevoelige functies zijn gelegen is dit geen probleem.

Ad 2: Zienswijze IGF BV foam applications

Nr.	Argument zienswijze	Reactie
-----	---------------------	---------

1.	Door het vervallen van de groenstrook is de zekerheid dat eerst komende bebouwing op meer dan 5 meter van het bedrijfsgebouw van reclamante is gelegen, komen te vervallen, waardoor het bedrijf een aanzienlijk hogere verzekeringspremie moet gaan betalen omdat het risico dat bij calamiteiten schade aan derden wordt toegebracht aanmerkelijk toeneemt. Alle gedane investeringen zoals segmentering, alarm etc. zullen daardoor uiteindelijk voor niks geweest zijn.	Door dit bestemmingsplan komen bedrijfsgebouwen aan de Weerij niet op kortere afstand te liggen van de achtergelegen bebouwing. Het bestemmingsvlak wordt weliswaar vergroot, maar het daarbinnen gelegen bouwvlak blijft ongewijzigd.
2.	De parkeerplaats zal verder een hoger risico met zich mee brengen omdat na het sporten de parkeerplaats kan leiden tot ongewenste samenscholingen.	Zie hiervoor reactie zienswijze ad 1, onder punt 2. Daarnaast is van belang dat bij een eventuele calamiteit op achtergelegen percelen eventueel op het parkeerterrein aanwezige personen zichzelf snel kunnen redden door van het terrein weg te rijden of lopen.
3.	Betwijfeld wordt of de ingetekende parkeerplaatsen wel groot genoeg zijn voor normaal gebruik.	De parkeerplaatsen hebben een afmeting van 2,5 x 5,00 meter en zijn ook als zodanig te gebruiken. De toegangswegen zijn 6 meter breed, dus de maatvoering is volgens de normen toegepast.

Ad 3: Zienswijze namens Fitland Gemert B.V..

Nr. ¹	Argument zienswijze	Reactie
1.	Er wordt in relatie tot artikel 3.1.6 lid 2 Bro een aantal conclusies getrokken door het college die cliënte niet kan volgen	In de toelichting is uiteengezet dat sprake is van een actuele regionale behoefte en dat in die behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.
2.	Aangegeven wordt dat er momenteel 2 fitnesscentra zijn op 25.000 inwoners. Gemert heeft echter slechts 15.000 inwoners. Als wordt uitgegaan van 25.000 inwoners moet ook rekening worden gehouden met de andere fitnesscentra in de gemeente	Uitgaande van een verzorgingsgebied (gemeente Gemert-Bakel + enkele omliggende gemeentes) van circa 30.000 inwoners en van 16% van de bevolking dat een sportschool bezoekt zou er dus behoefte zijn aan accommodaties voor 4.800 sporters boven de 18 jaar. Dit gemiddelde zal omhoog gaan doordat Fitklub scherpere prijzen hanteert waardoor meer leden onder 18 jaar en boven 55 jaar zich gaan aanmelden. Uit ervaringen van Fitklub met een soortgelijke vestiging in een andere, vergelijkbare gemeente, blijkt dat het aantal bezoekers aan Fitklub in

¹ Hier wordt dezelfde nummering aangehouden als in de zienswijze

		de leeftijd beneden 18 jaar inmiddels meer dan 20% bedraagt. Voor deze doelgroep zijn er –gelet op de hoge kosten in de bestaande accommodaties- in de regio Gemert-Bakel geen faciliteiten aanwezig.
3.	De door Fitklub uitgevoerde onderzoeken zijn sterk gekleurd en niet objectief uitgevoerd.	Fitklub baseert zich in haar haalbaarheidsonderbouwing op ervaringen met soortgelijke vestigingen van Fitklub in min of meer vergelijkbare gemeenten. Naast de nieuwe vestiging in Gemert bezit Fitklub ook vestigingen in Venray (twee vestigingen), Cuijk en Horst (twee vestigingen), waarvan er drie zijn gelegen op den bedrijventerrein.
4.	Clïënte twijfelt sterk aan de stelling dat de groep inwoners van Gemert <18 jaar nergens terecht zou kunnen om te sporten. Er zijn in Gemert immers voldoende sportverenigingen aanwezig. Ook is niet duidelijk op welke onderzoeken het college haar stellingen heeft gebaseerd.	Zie punt 2. Hieruit blijkt dat er wel degelijke behoefte is aan jongeren onder 18 jaar om te kunnen gaan sporten in fitnesscentra, ook al zijn er ruime mogelijkheden om ook te sporten bij de lokale sportverenigingen.
5.	Uit landelijk onderzoek blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de fitnessschoolbezoeker rond de 30 jaar ligt. Dit gemiddelde zal alleen maar stijgen in de toekomst. Kinderen onder de 18 jaar zijn voor het overgrote deel lid van een sportvereniging.	Die stelling wordt niet bestreden en staat ook al in de toelichting. Dat kinderen onder 18 jaar voor het overgrote deel lid zijn van een sportvereniging doet niet af aan de kennelijke behoefte van deze leeftijdsgroep om daarnaast of aanvullend daarop ook gebruik te kunnen maken van de faciliteiten van een sportschool.
6.	Voordat verdere planvorming plaatsvindt dient eerst een sportschoolvisie voor de gemeente te worden ontwikkeld	Er is geen aparte visie voor de vestiging van sportscholen. Wel is in 2010 de Visie Bedrijventerreinen vastgesteld. In par. 3.2 van de toelichting is gemotiveerd aangegeven dat de vestiging van de sportschool ter plaatse past binnen deze visie.
7.	Clïënte is er niet van overtuigd dat het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een regionale behoefte.	Het door Fitland aangevoerde, waarin wordt volstaan met de enkele stelling dat betwijfeld wordt of sprake is van een actuele regionale behoefte als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2 Bro, leidt niet tot de conclusie dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden die in art. 3.1.6, lid 2 Bro zijn gesteld (zie ook ECLI:NL:RVS:2013:2342, overweging 21.1). Zoals hiervoor onder 2. en 3. reeds aangegeven is voldoende onderbouwd dat sprake is van een actuele regionale behoefte.
8.	Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht.	De vestiging van de sportschool ter plaatse past binnen de visie voor het bedrijventerrein Wolfsveld (zie Visie Bedrijventerreinen) en is bovendien gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het was daarmee niet meer noodzakelijk om op

		zoek te gaan naar alternatieve vestigingslocaties.
9.	Door de situering aan de rand van het bedrijventerrein is onvoldoende rekening gehouden met mogelijke overlast voor aangrenzende bedrijven en met geluidsoverlast in het bijzonder.	Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt een richtafstand tussen sportvelden en milieugevoelige functies van 30 meter voor geluid. Binnen een straal van 30 meter rondom de beoogde vestigingslocaties zijn geen milieugevoelige functies gelegen.
10.	Clïënte is van mening dat geen sprake is van 'weinig stedelijk gebied' en dat om die reden de maximale parkeercijfers moeten worden toegepast. Daarmee wordt geen rekening gehouden met de gevolgen en belangen van de omwonenden en aangrenzende bedrijven.	De motivering voor het feit dat sprake is van 'weinig stedelijk gebied' is opgenomen in de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. In dit bestemmingsplan behoeft dit niet opnieuw te worden gemotiveerd. In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd waarom de gehanteerde parkeernorm in dit geval als redelijk wordt beschouwd en is tevens aangegeven dat de gemeentelijke parkeernota op dit punt wordt aangepast. Daarmee is voldoende onderbouwd dat in voldoende mate is voorzien in de vereiste parkeercapaciteit. In artikel 8:69a van de Awb is bepaald dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Nu Fitland geen bedrijfslocatie heeft op korte afstand van het plangebied strekt het al of niet voldoen aan de parkeernorm niet tot bescherming van de belangen van Fitland.
11.	De ruimtelijke effecten zijn slechts summier onderbouwd. Zonder nadere onderbouwing is de stellingname van het college dat het aantal verkeersbewegingen geen probleem oplevert voor de verkeersafwikkeling, nogal prematuur.	In de toelichting is reeds aangegeven dat rekening moet worden gehouden met 0,3 – 0,37 extra verkeersbewegingen per minuut. Dat is ongeveer één verkeersbeweging per 3 minuten. De aanwezige wegenstructuur is zodanig dat deze dit zeer beperkte aantal verkeersbewegingen gemakkelijk kan verwerken. Nu Fitland geen bedrijfslocatie heeft op korte afstand van het plangebied strekt het al of niet geschikt zijn van de wegenstructuur niet tot bescherming van de belangen van Fitland.
12.	Het college slaagt er in haar motivering niet in om aan te geven waarom in dit geval een sportschool is toegestaan op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.	In par. 3.2 van de toelichting is wel degelijk aangegeven waarom de vestiging van de sportschool ter plaatse past binnen het gemeentelijk beleid voor de bedrijventerreinen.
13.	De plotselinge ommezwaai in het beleid en handel van de	Er wordt niet aangegeven op welke wijze andere betrokkenen (wie dat dan ook

	gemeente is niet juist en het lijkt erop dat Fitklub anders wordt behandeld dan andere betrokkenen.	mogen zijn) anders behandeld zouden zijn door de gemeente dan Fitklub. Het is derhalve niet mogelijk om inhoudelijk op deze stelling te reageren.
14.	Het feit dat het perceel reeds van de gemeente is verworven met de bedoeling daarop een sportschool te vestigen kan geen reden zijn voor het alsnog planologisch mogelijk maken van de sportschool	Niet het feit dat het perceel reeds is verkocht, maar het standpunt van het gemeentebestuur dat een sportschool ter plaatse past binnen het gemeentelijk beleid, ligt ten grondslag aan dit bestemmingsplan én aan het besluit om het betreffende perceel te verkopen aan Fitklub.
15.	Het voor de Weerij's geldende planologische regime is jarenlang door het college onverkort gehandhaafd. Hiervan wordt nu plotsklaps afgeweken, kennelijk enkel ten faveure van financieel c.q. winstbelang van Fitklub.	In 2010 is er met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' voor gekozen om het bedrijventerrein beperkt uit te breiden ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen deze uitbreiding. Medio september 2013 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de vestiging van de sportschool. Niet duidelijk is derhalve wat wordt bedoeld met het 'jarenlang onverkort handhaven van het voor de Weerij's geldende planologische regime'.

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Toelichting

Planregels

- De planregels zullen als volgt worden aangepast;
 - artikel 3.2.1.g. komt in zijn geheel te vervallen. Reclame-uitingen worden geregeld via Welstand.
 - artikel 3.2.2.a. wordt gewijzigd in “de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter.

Verbeelding

- De plangrens wordt aan de zijde met de watergang met 5 meter naar het westen verplaatst. Deze 5 meter betreft de keurzone van het Waterschap.

Bijlagen