

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET PROJECTBESLUIT :

“HOEFLINGWEG 20 TE LOCHEM, SPORTS & SCIENCE”

Inleiding en ontvankelijkheid

Het ontwerp-projectbesluit “Hoeflingweg 20 te Lochem, Sports & Science” heeft op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 juni tot en met 18 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de raad. Er is één zienswijze ingekomen van:

- Bax Advocaten, [...], postbus 218, 7006 RE Doetinchem, namens [...], Hanzeweg 25 te Lochem, Sport- en Recreatiecentrum De Beemd B.V. te Lochem en Gelre Vastgoed B.V. te Lochem.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 18 juli 2012 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is per fax verzonden en ontvangen op 10 juli 2012. Tevens is de zienswijze aangetekend verzonden op 10 juli 2012 en ontvangen op 11 juli 2012. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording

Zienswijze:

1. Bax Advocaten heeft per brief van 8 juni 2012 namens reclamanten een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Lochem-West 2010. Al het geen in dat verband is opgemerkt dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
In de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan stelt de heer Voerman dat met het verlenen van medewerking aan het op legalisatie gerichte projectbesluit, een legalisatie wordt gegeven voor het verschaffen van een onjuist beeld bij bouwaanvragen, meerdere zittingen van de bezwaarschriftencommissie en bij de rechtbank. Het getuigt dan ook van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening wanneer de gemeenteraad geen medewerking verleend aan de legalisatie van de sportschool aan de Hoeflingweg 20 in Lochem door middel van een projectbesluit.
2. Een sportschool en een fitnesscentrum zijn minimaal aan te merken als een categorie 3 instelling. Dit geldt te meer nu er sprake is van een bar alsmede een sauna. Aan het woon- en leefklimaat ten aanzien van de omliggende woningen is niet op juiste wijze en niet in voldoende mate aandacht geschonken. Tevens wordt miskend dat een sportschool, in afwijking van vele vormen van sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening geluidsintensieve activiteiten ontplooit in de kwetsbare avonduren en in de weekenden.
3. Aan de vele vervoerbewegingen wordt voorts geen aandacht geschonken. Reclamanten zijn van mening dat nu er sprake is van een sportschool de volgens de normering geldende parkeerbehoefte dient te worden toegepast. Te weten 46 parkeerplaatsen.

Antwoord:

1. Nu de rechtbank Zutphen heeft geoordeeld dat er mede sprake is van sport- en fitnessactiviteiten heeft de gemeente de plicht om te onderzoeken of de activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. De primaire vraag daarbij is of de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het verschaffen van onjuiste beelden, wat daar ook van zij, mag niet in de afweging om mee te werken aan legalisatie worden betrokken. De zienswijze is in zoverre ongegrond.
2. De stellingname van reclamant dat een sportschool en fitnesscentrum minimaal zijn aan te merken als een categorie 3 wordt op geen enkele wijze onderbouwd. De zienswijze is in zoverre

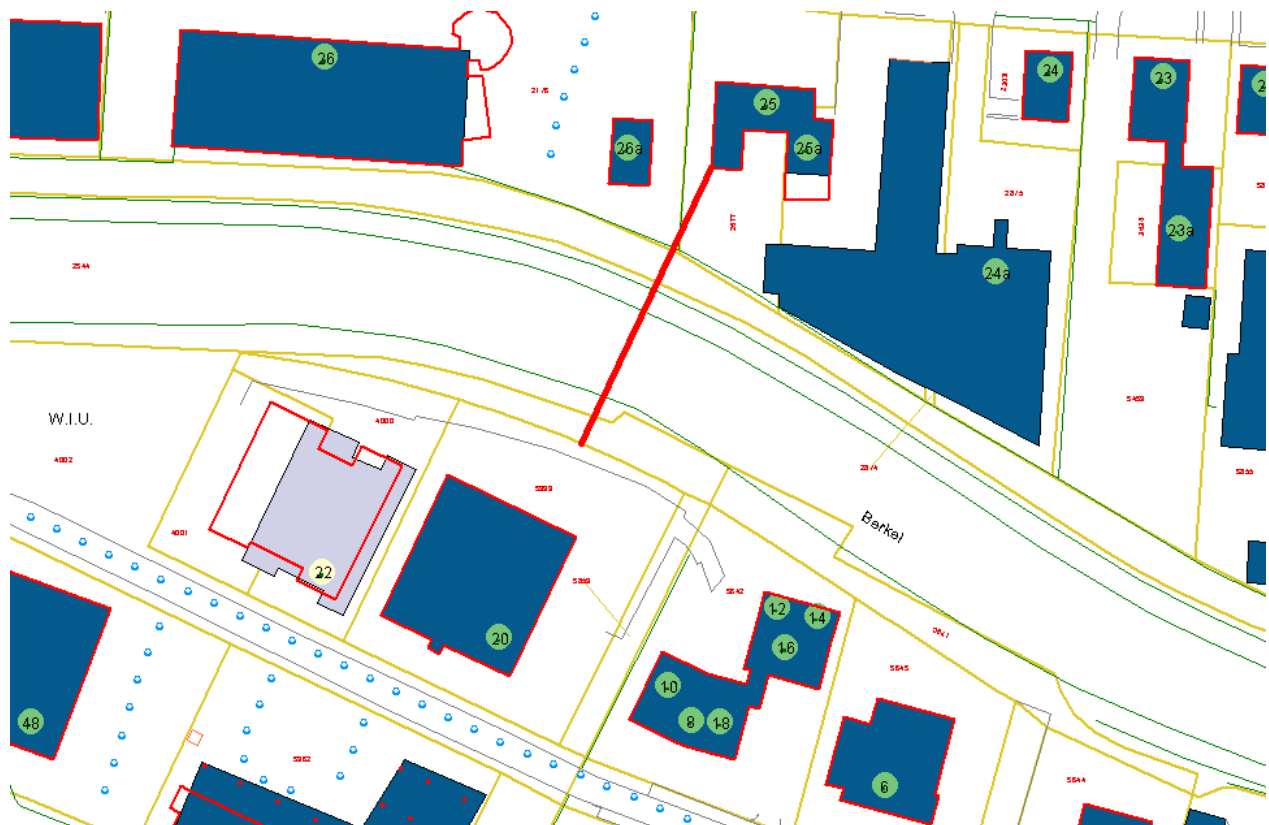
ongegrond. Wel wordt aanleiding gezien om de toepassing van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” nader toe te lichten:

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:

- a. Inventariseer de gevoelige functies in de omgeving van de locatie;
- b. 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;
- c. 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:

- a. 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.
- b. Op grond van bijlage 1 van de brochure geldt voor sportscholen en gymnastiekscholen (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 avonden en in de weekenden. De daadwerkelijke afstand tussen de bestemmingsgrens van Sports & Science en de uiterste situering van de gevel van de woning aan de Hanzeweg 25 die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is bedraagt: circa 52 meter.
- c. 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.



Bovenstaande nadere toelichting wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Zoals blijkt uit bijlage 1 van de brochure is er ten aanzien van geluid weldegelijk rekening gehouden met activiteiten in de avonden en in het weekend. Het geldende bestemmingsplan Lochem Noord, 2^e partiële herziening, Hoeflingweg sluit activiteiten in de avonden en in het

weekend eveneens niet uit. Ter beeldvorming: een op grond van bestemmingsplan rechtstreeks toegestane activiteit als verenigingsleven vindt ook veelvuldig in de avonduren en in het weekend plaats. Buurt- en clubhuizen vallen op grond van de brochure eveneens in categorie 2, met een zelfde richtafstand voor geluid van 30 meter.

3. 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 avonduren 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.

Conclusie

De zienswijze van Bax Advocaten namens [...]k, Hanzeweg 25 te Lochem, Sport- en Recreatiecentrum De Beemd B.V. te Lochem en Gelre Vastgoed B.V. te Lochem wordt ontvankelijk geacht, ongegrond voor wat betreft het geen is gesteld onder 1 en 2, en gegrond voor wat betreft het geen is gesteld onder 3. De zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit aan te passen.