

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding gymzaal Wernhout



Colofon

Uitgave

Gemeente Zundert
10 juli 2014

Gemeente Zundert
Markt 1
4881 CN Zundert
Postbus 10.001
4880 CA Zundert

T 076 – 599 56 00

F 076 – 566 56 66

E gemeente@zundert.nl

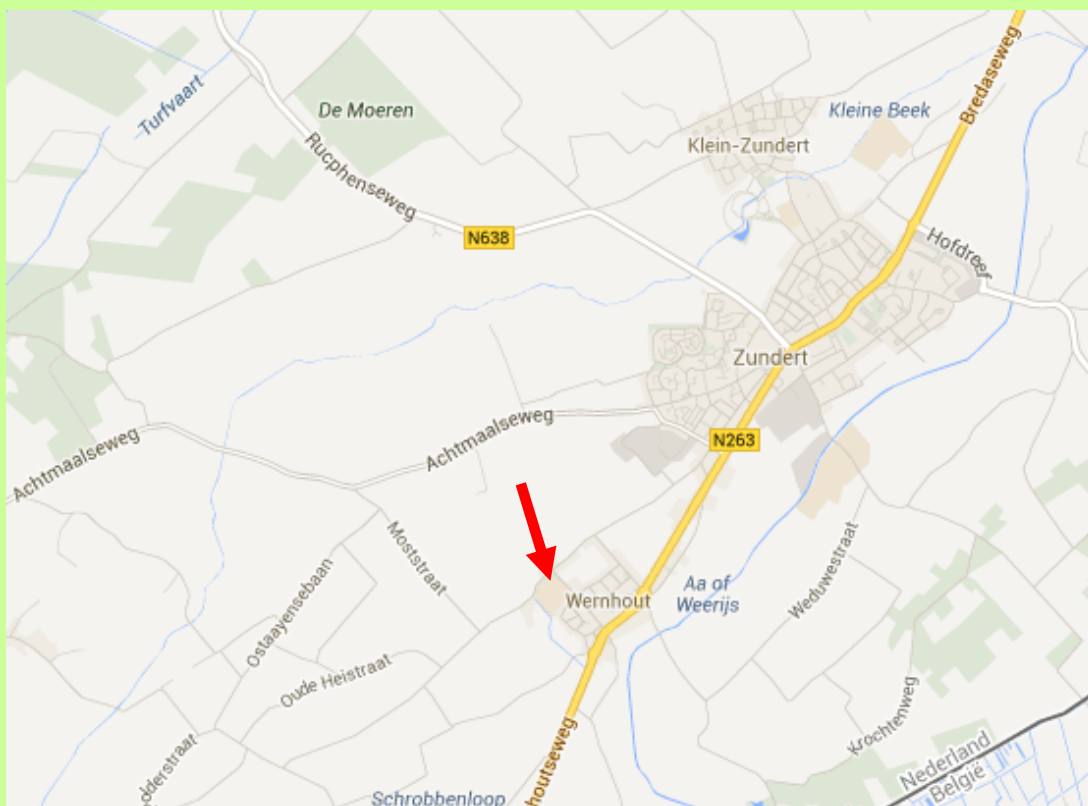
I www.zundert.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Gym- en turnvereniging Olympia	4
1.2 Aanleiding	5
1.3 Doel en leeswijzer	5
2. Projectomschrijving.....	6
2.1 Kern Wernhout	6
2.2 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie.....	8
2.3 Economische haalbaarheid	8
3. Beleidskader.....	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
3.2.1 Structuurvisie Wernhout 2025.....	9
3.2.2 Bestemmingsplan Kern Wernhout.....	10
4. Afwegingskader.....	11
4.1 Provinciaal kader	11
4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
4.1.2 Verordening ruimte 2014.....	11
4.2 Gemeentelijk kader	12
4.2.1 Structuurvisie Wernhout 2015.....	12
4.2.2 Bestemmingsplan Kern Wernhout.....	13
4.3 Conclusie	18
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Resultaten ter visielegging	19
5.2 Conclusie	19
Bijlagen	20
Bijlage 1: Bronnen.....	21
Bijlage 2: Van belang zijnde artikelen Verordening ruimte 2014	22

1. Inleiding

In de kern Wernhout in de gemeente Zundert, aan de Diepstraat 39, is de gymzaal van Wernhout gelegen. De hoofdgebruikers van deze gymzaal zijn de basisschool St. Jozef en gym- en turnvereniging Olympia. Het gebouw, eigendom van de gemeente Zundert, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd die door diverse instanties worden gesteld en dient grondig gerenoveerd te worden. De gemeenteraad van Zundert heeft in het eerste kwartaal van 2014 een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld om de gymzaal uit te breiden en te renoveren, zodat het gebouw weer voldoet aan de gestelde eisen. Het gebouw is eenvoudig van opzet en beschikt over twee kleedruimten, een waslokaal, toiletruimten, bergruimtes voor attributen en de gymzaal. Op onderstaande afbeelding wordt de locatie met een rode pijl aangegeven, een meer gedetailleerde beschrijving en visualisatie treft u in het volgende hoofdstuk aan.



1.1 Gym- en turnvereniging Olympia

Na dat de basisschool St. Jozef in 1971 als eigenaar de gymzaal in gebruik nam heeft een aantal inwoners het initiatief genomen een gymvereniging op te richten. Dit initiatief sloeg aan en in korte tijd ontstond gymvereniging Olympia Wernhout. Er werd met name gegymd en gesport, waarbij de gymlessen werden verzorgd door sportieve leraren, gesteund door trainers van andere verenigingen.

Omstreeks 1985 werd er in Wernhout een start gemaakt met turnen. Ook werd de gymzaal eigendom van de gemeente Zundert. De oude toestellen werden vervangen door betere toestellen waarop geturnd kon worden. Door deze veranderingen ontstond er geleidelijk een turnselectie naast de recreatieve gymafdeling.

De naam en uitstraling van Olympia Wernhout groeide, waardoor er geleidelijk ook leden uit Zundert, Klein Zundert en Achmaal naar Wernhout kwamen om te gymmen of te turnen. Inmiddels heeft Olympia Wernhout bijna 300 leden, wordt er gegymd door jongens en meisjes en geturnd op verschillende niveaus.

Door overbezetting van de gymzaal in Wernhout worden er ook gymlessen verzorgd in sporthal "Onder de Mast" in Zundert en in de gymzaal van de middelbare school Mencia-Sandrode in Zundert.

1.2 Aanleiding

Het gebouw voldoet op een aantal onderdelen niet meer aan de eisen die aan een gymzaal gesteld worden volgens de normen van het Nederlands Olympisch Comité (NOC)*Nederlandse Sport Federatie (NSF) en de Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie (KNGU). Sinds de ingebruikname in 1971 heeft in beperkte mate onderhoud plaatsgevonden aan het gebouw.

In het "Integraal Accommodatieplan", vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert in oktober 2010, is reeds aandacht geweest voor de situatie van de gymzaal en het belang om de gymzaal in Wernhout te handhaven in het kader van de leefbaarheid van de kern. In dit beleidsplan was nog sprake van een eventuele Multifunctionele accommodatie (Mfa) voor Wernhout. Met name gelet op de financiële situatie is besloten een Mfa voorlopig uit te stellen en de gymzaal te renoveren. Deze stelling is eveneens verwoord in de vastgestelde structuurvisie Wernhout.

Het voornemen is nu om de onderhoudswerkzaamheden zodanig uit te voeren, dat het gebouw tevens weer voldoet aan de huidige normen. Het aanpassen van de sportvloeroppervlakte en daarmee het vergroten van het gebouw, is noodzakelijk.

Door een uitbreiding aan de achterzijde van de gymzaal is dit mogelijk, echter komt de bebouwing dan deels (circa 60m²) buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan "Kern Wernhout" te liggen. Artikel 19.2 van het bestemmingsplan biedt, onder een aantal voorwaarden, een mogelijkheid medewerking te verlenen aan dit initiatief.

1.3 Doel en leeswijzer

Omdat het plan niet geheel past binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing vormt de verantwoording om op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, af te wijken van het bestemmingsplan. De regels van het vigerende bestemmingsplan "Kern Wernhout" blijven hierbij onveranderd van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven en de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt de planologische afweging gemaakt. Hoofdstuk 5 geeft tenslotte een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectomschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied. Ook de economische haalbaarheid komt aan de orde.

2.1 Kern Wernhout

Wernhout is een kleine landelijke dorpskern in de gemeente Zundert, grenzend aan België (Wuustwezel). De kern is ontstaan langs de zogenoemde Napoleonsweg, de verbindingsweg tussen Breda en Antwerpen. De ligging aan deze route heeft de lokale economie een enorme impuls gegeven. Wernhout heeft zich vervolgens in fases ontwikkeld en dat is terug te zien in de ruimtelijke opbouw van de kern.

De kern Wernhout kent diverse voorzieningen zoals een bakker, café en snackbar, basisschool, gemeenschapshuis, sportpark met de gymzaal. Deze voorzieningen liggen voornamelijk aan de Wernhoutseweg en de Diepstraat.

2.2 Huidige situatie



Ligging gymzaal Wernhout

Wernhout beschikt over één sportlocatie, namelijk de voetbalvelden en de gymzaal, gelegen aan de Diepstraat. De gymzaal ligt tegen het (openbaar) trapveldje en trainingsveld van de voetbalvereniging aan. Bij de gymzaal zijn voldoende parkeerplaatsen gelegen.



Gymzaal en bijbehorende parkeerplaats

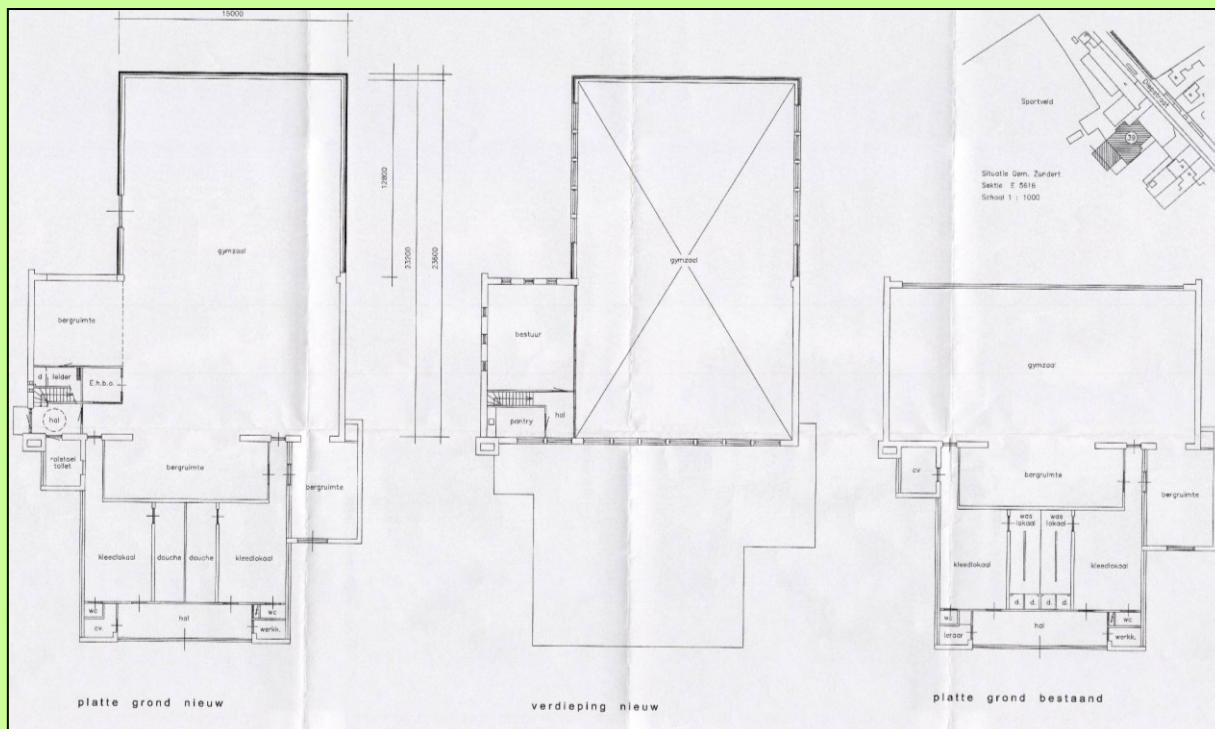
Gemeentelijke gebouwen worden om de drie jaar aan een inspectie onderworpen. Uit inspectie blijkt dat er aan de gymzaal de komende jaren dringend een aantal onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, waaronder het vervangen van kozijnen en boeiboorden, vervangen van de dakbedekking, aanbrengen van isolatie, vervangen van de sportvloer, renovatie van sanitair, aanpassing van de werktuigkundige installaties en aanpassing van elektrotechnische installaties.

Bouwbesluit

In de gymzaal is geen invalidentoilet aanwezig en er is ook geen geschikte ruimte voor trainers en leiders. De cv-ruimte en meterkast worden gebruikt als opbergruimte voor onderhoudsmaterialen, hetgeen niet is toegestaan. Er zijn geen vluchtwegen in de zaal aanwezig. Met deze constatering dient rekening te worden gehouden bij renovatie, op basis van het bouwbesluit.

*NOC*NSF*

Het gebouw heeft twee kleedlokalen die voldoen aan de norm van het NOC*NSF. De doucheruimte is beperkt maar kan gezien de intensiteit van gebruik in de huidige omvang, na aanpassing van douches gehandhaafd blijven. De leidersruimte en de bergruimte voor onderhoudsmaterialen zijn ieder slechts 2 m² groot en voldoen niet. De entree is beperkt qua ruimte, maar volstaat bij normaal gebruik. De toestelbergingen zijn, door de hoeveelheid toestellen en materialen die nodig zijn voor gymnastiekonderwijs en voor gebruik door sportvereniging, te klein. Er is ruimte om grotere materialen in een gesloten berging op te ruimen. De huidige sportvloer heeft een afmeting van 10 meter bij 20 meter en voldoet daarmee eveneens niet meer aan de huidige normen. Door de geringe uitloop kunnen gevaarlijke situaties ontstaan, omdat toestellen te dicht op de muur moeten worden geplaatst. Het gebouw voldoet dus eveneens niet meer aan de norm van het NOC*NSF en daarmee ook niet aan de normen van de KNGU.



Plattegronden bestaande en nieuwe sporthal

2.2 Toekomstige situatie

Door het 'draaien' van de sportvloer en het aanbouwen van een zaaldeel tegen de achtergevel van de gymzaal is het mogelijk dat er een gymzaal gerealiseerd kan worden met een sportvloer van 13 meter bij 23 meter, in overeenstemming met de huidige normen. Wanneer het gebouw naast de renovatie op onderdelen wordt aangepast, voldoet de gymzaal weer aan de gestelde eisen en kan deze op de huidige locatie behouden blijven voor Wernhout.

Wanneer de sportvloer wordt gedraaid ontstaat aan één kant van de zaal ruimtes, die functioneel gebruikt kunnen worden voor het inrichten van een invalidetoilet, depotruimte, leidersruimte, berging voor onderhoudsmaterialen en opbergruimten die afsluitbaar zijn. De ruimtes die boven deze bergruimtes ontstaan, kunnen benut worden als pantry. Tevens biedt dit de mogelijkheid een kleine vergaderruimte/bestuurskamer te creëren. De zijgevels van het huidige gebouw blijven staan en worden op deze manier opnieuw benut.

2.3 Economische haalbaarheid

In de begroting van de gemeente Zundert is een paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen opgenomen. Hierbij is als hoofddoelstelling beschreven: "Het in stand houden van de openbare eigendommen op een door de raad bepaald niveau". Voor het beheren en onderhouden van gemeentelijke gebouwen en gebouw gebonden installaties is gekozen voor rationeel beheer en beheersvorm waarbij op een planmatige manier onderhoud wordt uitgevoerd. Daarnaast is als doelstelling opgenomen dat de sportvoorzieningen afgestemd moeten zijn op de maatschappelijke ontwikkelingen en dus moet voldoen aan de huidige eisen die gesteld worden aan een gymzaal. De gemeenteraad van Zundert heeft in dit kader een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van €610.000,- voor renovatie van de gymzaal.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). De kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels welke zijn opgenomen in de Verordening ruimte (Vr) 2014. Gemeentelijke bestemmingsplannen, en afwijkingen hierop, dienen te voldoen aan deze verordening.

De verhouding van onderhavig project aan het provinciale beleid wordt, aan de hand van binnen de Vr 2014 opgenomen thema's die op het plangebied van toepassing zijn, in het navolgende hoofdstuk uitgewerkt.

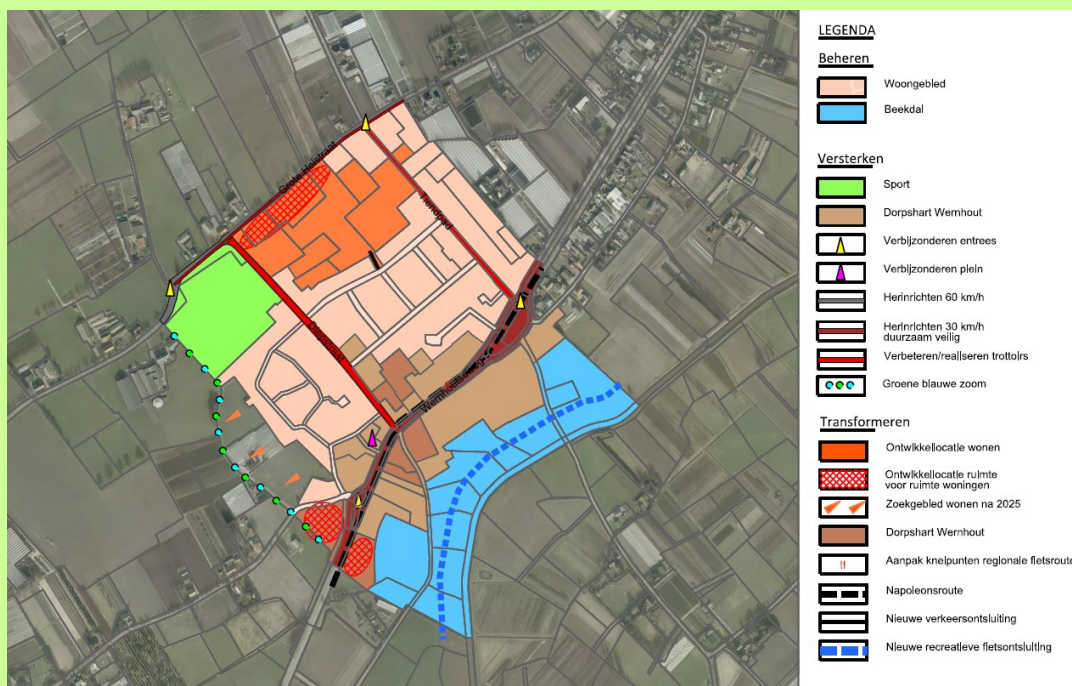
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Wernhout 2025

De structuurvisie Wernhout 2025 is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 februari 2014. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid en is daarnaast een beoordelings- en sturingsinstrument en toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de bij de structuurvisie behorende structuurvisiekaart wordt visueel aangegeven hoe de kern Wernhout zich de komende jaren mogelijk kan gaan ontwikkelen. Daarbij is met de bijbehorende legenda inzicht gegeven welke acties nodig zijn om de visie te kunnen realiseren. Deze acties zijn vertaald in projecten welke weer zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de structuurvisie.



Structuurvisiekaart Wernhout 2025

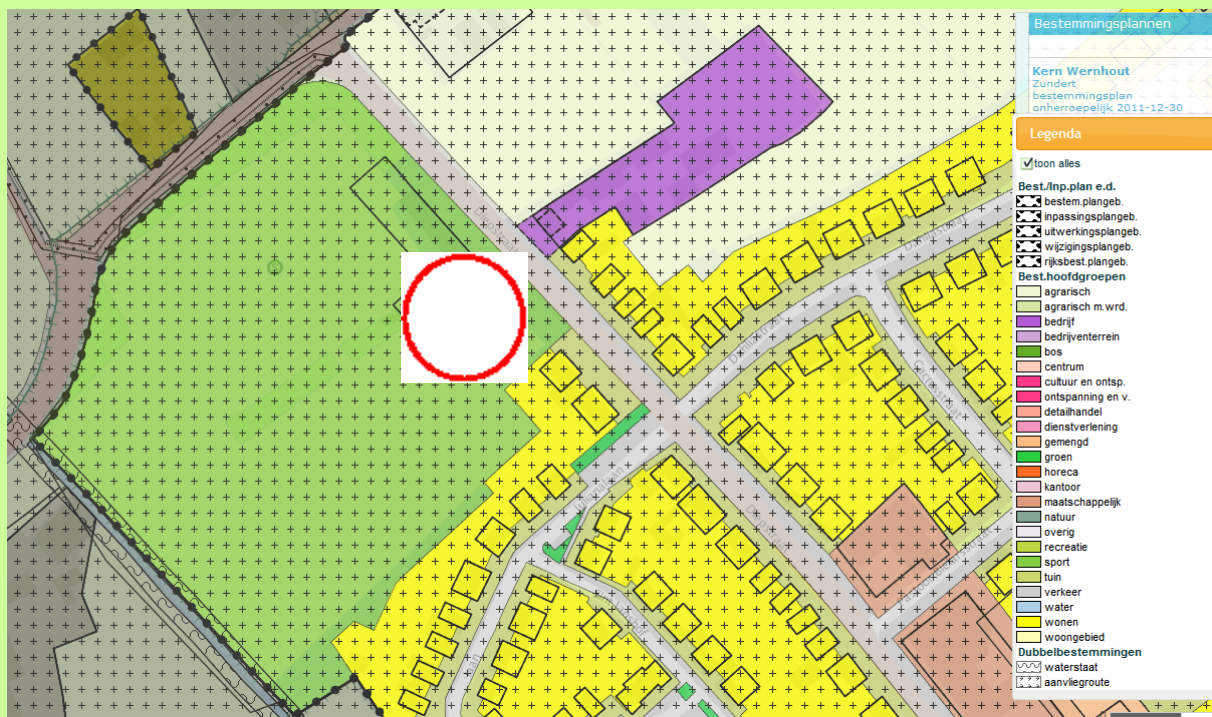
3.2.2 Bestemmingsplan Kern Wernhout

De gronden van de gymzaal zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kern Wernhout, vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert op 20 oktober 2011 en onherroepelijk geworden op 30 december 2011. De gronden hebben daarin de bestemming 'Sport'. De gymzaal is opgericht binnen het aangegeven bouwvlak.

Een gedeelte van de uitbreiding (circa 60 m²) is strijdig met artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan. Dit gedeelte vindt namelijk buiten het aangegeven bouwvlak plaats. Artikel 19 lid 2 van het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken aan één zijde te vergroten, waarbij de overschrijding maximaal 5 meter mag bedragen. Daarbij mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de waterstaatkundige belangen;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de gestelde bepalingen om zodoende een gedegen afweging te kunnen maken.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Wernhout (www.ruimtelijkeplannen.nl)

4. Afwegingskader

Het voorgaande hoofdstuk geeft het afwegingskader weer, waaraan de onderhavige uitbreiding van de gymzaal getoetst moet worden. In dit hoofdstuk vindt de toetsing aan dit afwegingskader (verantwoording) plaats.

4.1 Provinciaal kader

4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In de structuurvisie is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'kernen in het landelijk gebied'. Het beleid in deze gebieden is gericht op:

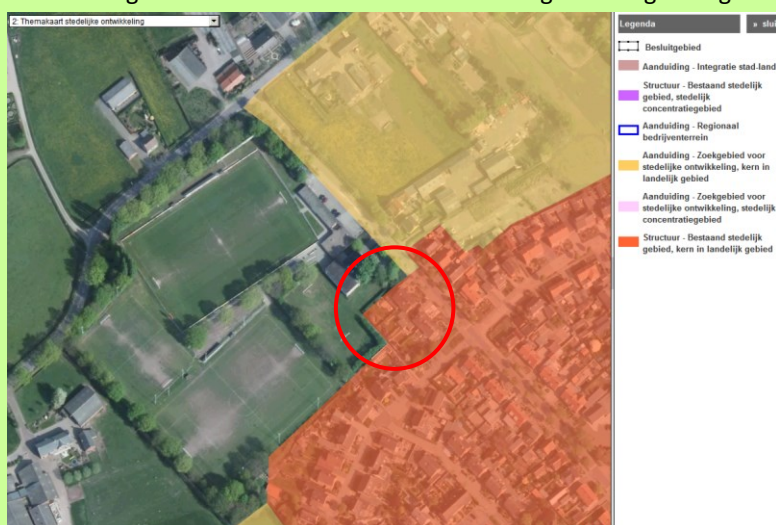
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur (ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren);
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren);
- versterking van de economische kennisclusters (ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren);
- zorgvuldig ruimtegebruik (ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren);
- concentratie van verstedelijking (ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren).

De geringe afwijking van het bestemmingsplan (lees: gedeelte uitbreiding van de gymzaal met circa 60 m² buiten bouwvlak) is in lijn met de van toepassing zijnde beleidslijnen 'ruimtelijke kwaliteit', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en de 'concentratie van verstedelijking'. In de navolgende paragraaf wordt dit nader onderbouwd aan de hand van de verantwoording van onderhavig initiatief aan de Verordening ruimte 2014.

4.1.2 Verordening ruimte 2014

Conform de Vr2014 is de gehele uitbreiding -dus ook de bovengenoemde geringe afwijking- van de gymzaal gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied en buiten het zoekgebied verstedelijking en daarmee in het buitengebied (specifiek in de zone 'Gemengd landelijk gebied').

Het sportcomplex is een stedelijke functie en had als zodanig opgenomen moeten worden in de provinciale verordening. Gezien deze ommissie dient aan de regels voor gemengd landelijk gebied te worden voldaan.



Uitsnede Verordening ruimte 2012 "Stedelijk gebied"

In bijlage 2 van deze onderbouwing zijn de voor de onderhavige geringe afwijking van het bestemmingsplan van belang zijnde regels uit de Vr 2014 opgenomen. Voor de volledigheid wordt hiernaar verwezen.

De gehele uitbreiding van de gymzaal betreft een uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening in het gemengd landelijk gebied. Daar het om een uitbreiding gaat, is artikel 7.14 lid 2 van de Vr 2014 van toepassing. Artikel 7.14 tweede lid verwijst naar artikel 7.10 lid 2 welke weer een relatie legt met de algemene regels van hoofdstuk 2 en dan met name artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Een verantwoording ten aanzien van de geringe afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk op met name de volgende punten:

- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Verantwoording

De gymzaal is een bestaand gebouw met bijbehorende voorzieningen, grenzend aan de sportvelden en reeds ingepast in de omgeving. Het hier gaat om een beperkte uitbreiding van ongeveer 60 m² buiten het bouwvlak, de impact op de omgeving is zeer beperkt. Daarbij wordt de oppervlakte van de gymzaal vergroot om te kunnen voldoen aan de huidige norm zoals deze gesteld worden in het bouwbesluit en door het NOC*NSF, maar niet met als doel om meer bezoekers aan te trekken.

De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 3.1 Vr 2014 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Aan dit principe wordt voldaan door het clusteren van sportactiviteiten en bebouwing. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt niet meer bebouwing mogelijk gemaakt, onderhavig wijzigingsplan heeft enkel betrekking op het vlak waarbinnen deze bebouwing mag worden opgericht. Onderhavige aanpassing van dit bouwvlak resulteert in een geclusterd en zorgvuldig ruimtegebruik.

Recentelijk is de parkeerplaats aan de voor- en rechterzijde van de sporthal opgewaardeerd en uitgebreid. Deze parkeerplaats is voorzien van een beperkte hoeveelheid streekeigen beplanting. Meer beplanting op het parkeerterrein zou de functionaliteit hiervan beperken en (nog belangrijker) ten kosten gaan van de sociale veiligheid. Het openbaar trapveldje aan de achterzijde van de gymzaal, waar de uitbreiding plaats zal vinden, wordt iets kleiner en zal opnieuw worden ingericht. Het trapveldje is al in zijn geheel omzoomd door beplanting. In het plangebied of in de nabijheid worden drie populieren en één berk zorgvuldig ingepast.

4.2 Gemeentelijk kader

4.2.1 Structuurvisie Wernhout 2015

Een van de beleidsdocumenten welke is opgenomen in de structuurvisie Wernhout 2025 is het 'Integraal Accommodatieplan Gemeente Zundert'. De projecten voor de kern Wernhout, die uit dit beleid voortkomen in relatie tot sport, zijn het revitaliseren van voetbalclub naar sportpark en de realisatie van de Multifunctionele accommodatie (Mfa) Wernhout. Gelet op de huidige financiële situatie is besloten om op dit moment een Mfa voor Wernhout uit te stellen. De revitalisatie moet wel doorgang vinden.

In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie is onder 'OWZ 1' uitvoering geven aan het Integraal Accommodatieplan Gemeente Zundert opgenomen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze doelstelling zijn de gronden van de toekomstige sportpark op de structuurvisiekaart aangegeven als 'Versterken'.

Dit betekent dat het bestaande gebruik niet veranderd, maar een bepaalde investering nodig is om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Gelet op de staat van onderhoud van de gymzaal en de doelstelling om de voetbalvelden verder te ontwikkelen naar een sportpark, past de gehele uitbreiding en renovatie van de gymzaal op de huidige locatie in het beleid van de gemeente Zundert.

4.2.2 Bestemmingsplan Kern Wernhout

Conform artikel 19 lid 2 van het bestemmingsplan mag een bouwvlak maximaal 5 meter aan één zijde vergroot worden. In onderhavig plan wordt het bestaande bouwvlak aan de achterzijde over een lengte van 23 meter met maximaal 5 meter diepte vergroot. De maximale diepte van 5 meter wordt niet volledig benut.

Om gebruik te (kunnen) maken van de wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak met 115 m² te vergroten mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de waterstaatkundige belangen;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad a. Het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld

De eerste voorwaarde van artikel 19.2 van het bestemmingsplan om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid is, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- bebouwings- en landschapsbeeld. De bestaande gymzaal wordt gerenoveerd en beperkt uitgebreid. De uitbreiding is gesitueerd aan de achterzijde van de gymzaal en niet waarneembaar vanaf de openbare weg. De voorzijde blijft onveranderd. De uitbreiding van de gymzaal is door de Welstandcommissie akkoord bevonden. Er zijn geen nadelige gevolgen ten opzichte van de bestaande situatie.

Ad b. Het woon- en leefklimaat

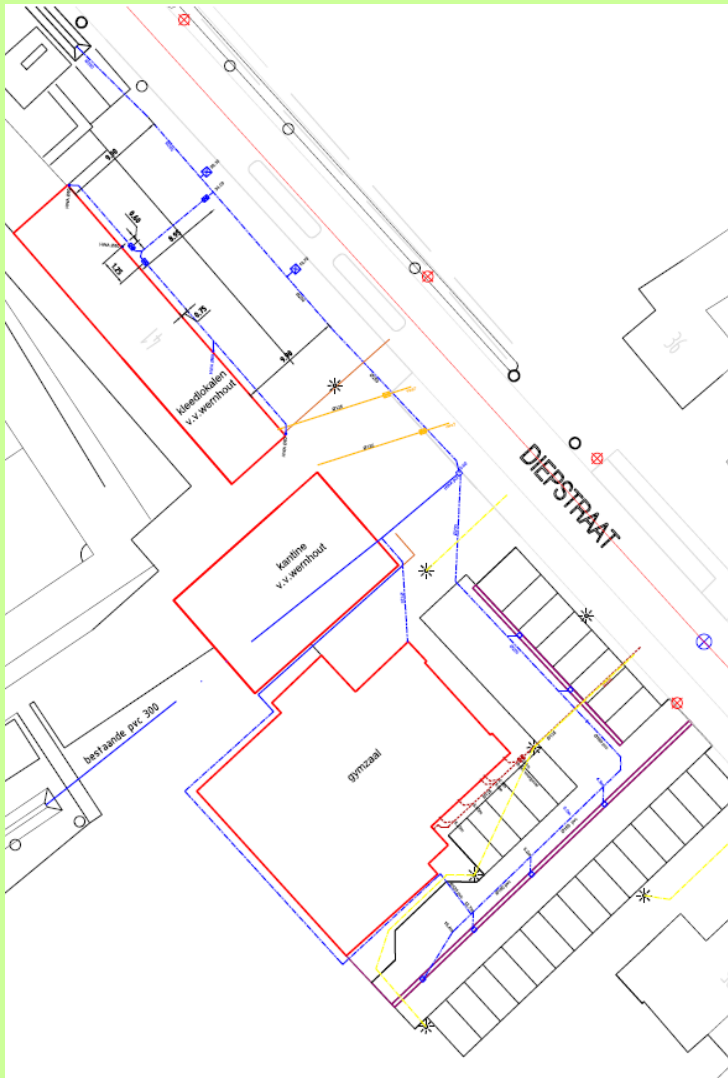
De uitbreiding is ingegeven om de gymzaal weer te kunnen laten voldoen aan de huidige eisen. De uitbreiding is niet ingestoken vanuit het oogpunt dat er meer gebruik wordt gemaakt van de gymzaal.

Als de gymzaal is gerenoveerd en de aangrenzende sportvelden zich doorontwikkelen tot sportpark, voegt het gebied niet alleen ruimtelijke kwaliteit toe aan de omgeving, maar komt het eveneens de leefbaarheid van de kern ten goede. Bij ad d. 'De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven' wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Deze aspecten spelen ook een belangrijke rol bij een verantwoord woon- en leefklimaat.

Ad c. De waterstaatkundige belangen

De gymzaal is afgekoppeld, het HWA (hemelwaterafvoer) gaat via een ronde 250mm buis naar de sloot in de Diepstraat. Onder de kantine van VV Wernhout loopt nog een duiker van een voormalige sloot en is eveneens aangesloten op de sloot in de Diepstraat. Mogelijk dat de sloot op het terrein van VV Wernhout weer functioneel gemaakt kan worden om zo het overtollige water af te voeren.

Mede gelet op de beperkte toename van verharding met ongeveer 60 m², is het is geen probleem om het nieuwe HWA van de gymzaal op de bestaande HWA aan te sluiten.



Revisie aansluiting gymzaal en VV Wernhout

Ad d. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven

Bedrijven en milieuzonering

Door de VNG is een publicatie opgesteld voor de beoordeling en inpassing van nieuwe ruimtelijke situaties. De systematiek is beschreven in de VNG-publicatie: "Bedrijven en Milieuzonering", uitgave 2009. De VNG-publicatie wordt door de gemeente Zundert gehanteerd voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke situaties.

De VNG-publicatie dient twee belangrijke hoofddoelen:

- Het in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen.

Voor de toetsing aan de uitgangspunten van de VNG-publicatie zijn de omliggende bedrijven geïnventariseerd. De bedrijven zijn opgenomen in een omgevingstabel. De richtafstanden en indices die behoren bij het bedrijfstypen zijn eveneens vermeld.

Omgevingstabel Diepstraat 39 Wernhout

Bedrijfstype met adres:	SBI:	Richtafstanden in meters:				Indices:			
		geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	bodem	lucht
Bouwbedrijf, b.o.1200 m2 Diepstraat 36	4120	10	30	50	10	2G	1	B	-
Boomkwekerij, Grote Heistraat 22	0113	10	10	30C	10	1G	1	B	L
Varkenshouderij, Grote Heistraat 13	0147	200	30	50C	0	1G	1	-	-
Veldsportcomplex Wernhout (met verlichting)	931	0	0	50C	0	2P	2	-	-
Sportschool / gymzaal Diepstraat 39	931	0	0	30C	0	2P	1	-	-

Toelichting omgevingstabel:

Indices: 1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot

C = continu, P = personenvervoer, G = goederenvervoer,

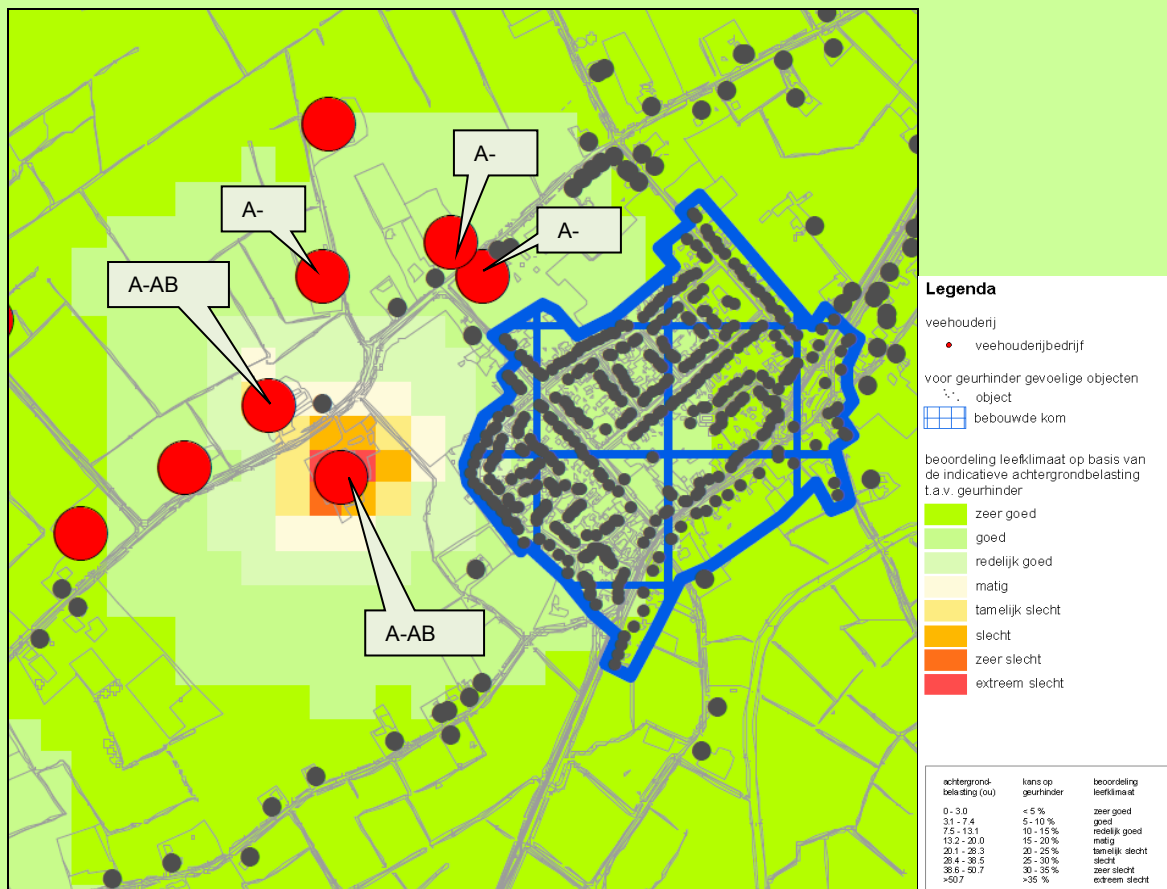
B = bodemverontreiniging

L = Lucht (o.a. drift)

Geur

Het plangebied van de ontwikkellocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Wernhout. In de directe omgeving zijn meerdere bedrijven aanwezig. De grootste richtafstand voor geurhinder komt van de varkenshouderij, Grote Heistraat 13 in Wernhout. Het varkensbedrijf ligt op 150 meter van de dorpsrand van Wernhout en op 200 meter van te renoveren gymzaal.

In het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) is een indicatieve achtergrondwaarde voor geur bepaald. In de volgende afbeelding is een uitsnede van deze MER-kaart geurhinder opgenomen, het betreft de actuele situatie.



Uitsnede overzichtskaart geurhinder veehouderijbedrijven, situatie medio 2011

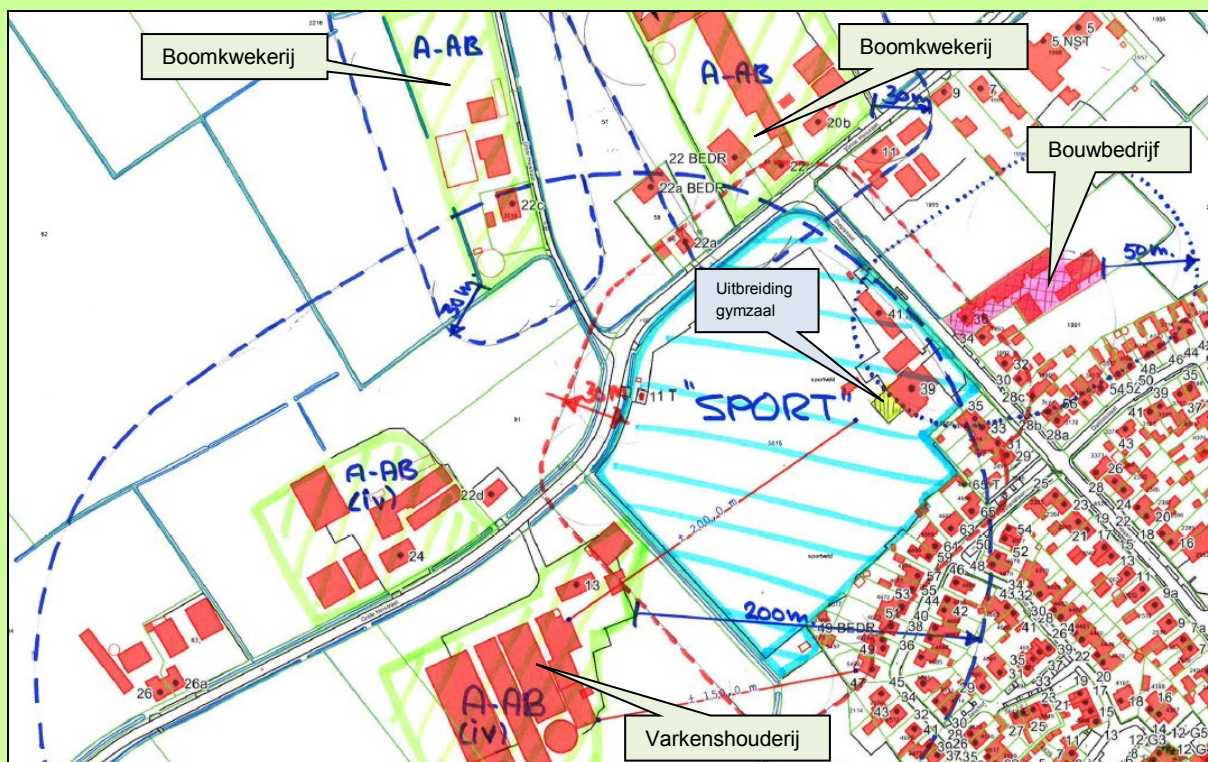
De omgeving Diepstraat 39 is op deze kaart als "Redelijk goed" aangeduid. Uit de legenda van de MER-kaart blijkt dat de geurbelasting ligt tussen 7,5 en 13,1 OU, met een kans van 10-15 % op geurhinder. De locatie voldoet daarmee aan de norm voor een agrarisch gebied. Voor woongebieden geldt een norm van 3 OU, met een kans op geurhinder < 5%. Een gymzaal is volgens de VNG publicatie geen geurhindergevoelig object en geeft geen geurhinder aan de omgeving.

Stof

Uit de omgevingstabel blijkt dat grootste richtafstand voor stofhinder 30 meter bedraagt. Deze afstand behoort tot varkenshouderij Grote Heistraat 13 in Wernhout. De richtafstanden bij boomkwekerij Grote Heistraat 22 bedraagt 10 meter. Gezien de relatief grote afstand die van de gymzaal tot het varkensbedrijf en tot de boomkwekerij geldt zijn er geen beperkingen. Een gymzaal heeft geen richtafstand voor stofhinder.

Geluid

Volgens de omgevingstabel hebben alle omliggende bedrijfsactiviteiten een richtafstanden voor geluid. De richtafstanden worden gemeten van de rand van het bestemmingsvlak, zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingsvlakken met richtafstanden zijn ingetekend en opgenomen in onderstaande afbeelding. Indien de richtafstand die behoort bij de gymzaal over de bestaande omgeving valt, moet worden aangetoond welke maatregelen er worden getroffen ter voorkoming van geluidshinder uit de gymzaal. Een gymzaal wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object, er gelden geen grenswaarden ter bescherming van de gymzaal.



Milieuzonering volgens VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering"

De renovatie gymzaal brengt mee dat het bestaande geprojecteerde bouwblok moet worden vergroot. Bij de renovatie wordt de gymzaalvloer 90° gedraaid en naar achteren gebouwd. In de gymzaal wordt tijdens trainingen regelmatig muziekgeluid geproduceerd. Het equivalente geluidsniveau van het muziekgeluid ligt onder de 80 dB(A). Geluidshinder is door deze geluidproductie niet te verwachten. De gevels van de gymzaal worden bovendien in metselwerk uitgevoerd. Metselwerk geeft een goede geluidswering. De parkeerplaatsen, de ingang met kleed- en doucheruimten in de gymzaal blijven onveranderd.

Als gevolg van de renovatie van de gymzaal, zal het gebruik van de gymzaal niet toenemen. De gymzaal heeft twee hoofdgebruikers, namelijk: gymnastiek- en turnvereniging Olympia Wernhout en de basisschool Wernhout. De basisschool maakt overdag gebruik van de gymzaal, Olympia vult de avonden en weekenden op tot uiterlijk 22.00 uur.

Gevaar/BEVI

Aan de zuidzijde van de dorpskern Wernhout zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig. De gymzaal (een beperkt kwetsbaar object) ligt buiten de invloedsgebieden externe veiligheid.

Lucht en luchtwaliteit

De renovatie van een gymzaal veroorzaakt naar verwachting geen noemenswaardige toename van het autoverkeer. De renovatie van de gymzaal draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen verdere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Driftzones boomkwekerij

De boomkwekerijbedrijven liggen op grotere afstand(> 20 meter), waardoor er geen beperkingen zijn vanwege driftzones van boomkwekerijen.

Bodem

Een gymzaal is geen verblijfsgebouw waarin mensen permanent wonen of verblijven. Een bodemonderzoek is daardoor niet vereist. Zodra er aanwijzingen zijn of er verdenkingen zijn inzake de kwaliteit van de bodem dient er een inventariserend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In 2002 is er voor de bouw van een toestellenberging een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt de veronderstelde bodemkwaliteit. Tegen de bouw van de gymzaal bestaan op basis van de beschikbare bodeminformatie geen bezwaren.

Overtollige grond mag ter plaatse worden toegepast als ophooggrond. Bij het afvoeren naar derden dient voldaan te worden aan het Besluit Bodemkwaliteit.

Ad e. De verkeersveiligheid

De indices voor het parkeren bij een gymzaal heeft een score van 2P. Dat wil zeggen dat er parkeerhinder kan optreden als gevolg van het gebruik van de gymzaal.

De bestaande gymzaal wordt intensief gebruikt, waardoor er na renovatie slechts sprake kan zijn van een marginale toename in verkeer en parkeren. Het parkeerterrein wijzigt niet, evenals de ingang en de kleed- en doucheruimten. Hierdoor is er nauwelijks toename van parkeerdruk te verwachten. De huidige parkeerplaats voorziet vervolgens in voldoende capaciteit.

Vanuit de omgeving zijn er geen klachten over het aan- en afrijden, als over het parkeren bij de gymzaal, zodat er vanuit mag worden gegaan dat het gebruik niet leidt tot problemen.

Ad f. De sociale veiligheid

De uitbreiding van de gymzaal vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Aan de achterzijde bevindt zich het (openbare) trapveldje en daarachter het trainingsveld van de voetbalvereniging. Er zijn daarom vaak mensen aanwezig nabij de locatie. Het trapveldje is niet verlicht, maar het trainingsveld van de voetbalvereniging wel.

Ad g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Uit hoofdstuk 4.4 'de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven' blijkt dat de uitbreiding van de gymzaal met ongeveer 60 m² buiten het bouwvlak geen beperkingen oplevert ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3 Conclusie

Uit de verantwoording blijkt dat medewerking kan worden verleend aan de uitbreiding van de gymzaal.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Resultaten ter visielegging

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Kern Wernhout", dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Conclusie

In overeenstemming met bovengenoemde procedure, heeft het ontwerp wijzigingsplan vanaf 22 mei 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en derhalve kan het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnen

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	vastgesteld 2010
Integraal accommodatieplan gemeente Zundert	vastgesteld 2010
Bestemmingsplan Kern Wernhout	vastgesteld 2011
Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan Zundert 2011-2020	vastgesteld 2011
Nota Archeologie gemeente Zundert	vastgesteld 2012
Structuurvisie Wernhout 2025	vastgesteld 2014
Verordening ruimte 2014	vastgesteld 2014

Internet:

<http://olympia.weebly.com/geschiedenis.html>

www.ruimtelijkeplannen.nl

ruimtelijkeplannen.brabant.nl

Bijlage 2: Van belang zijnde artikelen Verordening ruimte 2014

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
- b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

7.10 niet-agrarische functies

2. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
 - de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

7.14 Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf of voorziening als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

