

Gemeente Lingewaard

Ruimtelijke onderbouwing
Realisatie berging en overkapping
bij Fitness Centre Huissen

Gemeente Lingewaard

Ruimtelijke onderbouwing
Realisatie berging en overkapping
bij Fitness Centre Huissen

Inhoud.....	blz
--------------------	------------

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Procedure	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	4
2. Projectprofiel	6
2.1 Functioneel programma	6
2.2 Ruimtelijk programma	6
2.3 Parkeerbehoefte	6
3. Milieuhygiënische en uitvoeringsaspecten	7
3.1 Bedrijven en milieuzonering	7
3.2 Geluid	7
3.3 Bodemkwaliteit	7
3.4 Watertoets	7
3.5 Luchtkwaliteit	7
3.6 Flora en Fauna	7
3.7 Externe veiligheid	7
3.8 Archeologie	8
3.9 Conclusie	8
4. Economische uitvoerbaarheid	9
5. Overleg en inspraak	10

1. Inleiding

Aan Gebelmij B.V. zijn in het verleden bouwvergunningen verleend voor het bouwen van een fitnesscentrum op de locatie Blauwenburcht 3 te Huissen. Onlangs is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een gewijzigde uitvoering van het bouwplan.

Voorliggend plan omvat de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit', voor de gewijzigde bouwaanvraag voor het op te richten (en reeds vergunde) Fitness Centre Huissen op sportpark De Blauwenburcht in Huissen, gemeente Lingewaard. De ruimtelijk relevante wijziging betreft de bouw van een overkapping en berging. Verder wordt de entree van het pand een klein stuk verplaatst.

1.1 Aanleiding

Het Fitness Centre Huissen is thans nog gevestigd aan de Korte Loostraat in de woonbuurt Johannahoeve (kern Huissen). Omdat het fitnesscentrum is gehuisvest in voormalige bedrijfsgebouwen, welke bedrijfstechnisch ontoereikend zijn en qua visuele uitstraling afbreuk doen aan de omgeving, en er vanwege slechte geluidsisolatie hinder bestaat voor de bestaande omgeving, is besloten tot verplaatsing van het fitnesscentrum naar sportpark De Blauwenburcht. Ook parkeerproblemen op de huidige locatie vormen een belangrijke aanleiding tot verplaatsing.

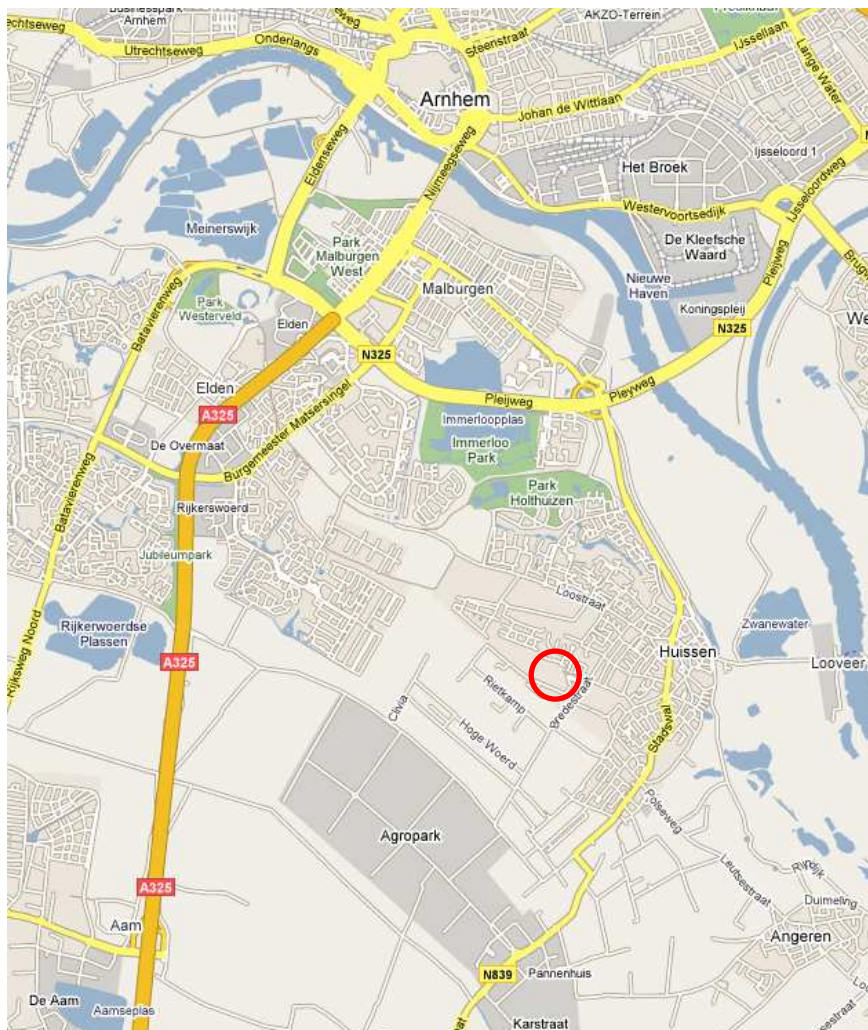
Burgemeester en wethouders hebben op 19 augustus 2003 met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO bouwvergunning verleend voor de bouw van een fitnesscentrum op de locatie Blauwenburcht 3 te Huissen. Deze vergunning is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 september 2005 onherroepelijk geworden. Vervolgens is op 21 december 2006 een tweetal wijzigingsvergunningen verleend.

Op 30 juli 2007 is een aanvraag om wijziging op de eerder verleende bouwvergunning ontvangen. Dit plan omvatte een zwembad met een grootte van 11 x 14,75 mtr en enkele ondergeschikte wijzigingen. De wijzigingen met betrekking tot het zwembad moesten als planologisch relevant worden aangemerkt en derhalve is voor de betreffende aanvraag wederom een vrijstellingsprocedure art. 19 lid 1 WRO gevoerd. Op 9 april 2009 heeft de gemeenteraad vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan verleend, waarna ook de gewijzigde bouwvergunning voor het fitnesscentrum met bedrijfswoning op 28 april 2009 kon worden verleend.

De eigenaar van het fitnesscentrum heeft naar aanleiding van nieuwe inzichten de aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van het bouwplan. Aangezien de wijziging betreffende de overkapping en berging planologisch relevant zijn, dient opnieuw een ruimtelijke procedure te worden gevolgd voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Huissen, onderdeel van de gemeente Lingewaard. De locatie bevindt zich direct naast het huidige parkeerterrein van sportpark De Blauwenburcht aan de Blauwenburcht, aan de oostzijde van het hoofdveld van voetbalvereniging R.K.H.V.V. Direct ten oosten van de planlocatie bevinden zich enkele woningen die ontsloten worden via de Hovenkamp en de Bredestraat.



Situering planlocatie in groter verband met aanduiding plangebied

1.3 Procedure

Door de bouw van een overkapping en berging doet er zich een planologisch nieuwe situatie voor. De oppervlakte, situering en grootte van het hoofdgebouw blijft hetzelfde maar er komt een berging bij en een overkapping. Hierdoor verandert de ruimtelijke uitstraling. Dit aspect zal aan een nadere planologische toets onderworpen moeten worden.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo, waarmee bovenstaande wijziging van het bouwplan mogelijk gemaakt wordt, voorziet hierin. De onderbouwing is gebaseerd op de informatie uit de ruimtelijke onderbouwing voor de verplaatsing van het fitnesscentrum (d.d. februari 2002) en op informatie uit de ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingen met betrekking tot het zwembad (d.d. april 2009) en daar waar nodig aangevuld en/of geactualiseerd in verband met nieuwe onderzoeken, informatie en/of regelgeving.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Sportvelden Bredestraat" (vastgesteld 16 februari 1977). Het gebied kent in dit plan de globale (nader uit te werken) bestemming "sportvelden". Aan de Bredestraat lagen reeds twee woningen, welke waren bestemd tot "burgerwoningen". In het "Uitwerkingsplan, fase I"

(maart 1980) is het sportcomplex nader uitgewerkt en ontstond de juridische basis voor de huidige situatie: ontsluiting, parkeren en (afschermend) groen.

In 1991 werd het bestemmingsplan "Sportvelden Bredestraat" deels herzien en maakte het bestemmingsplan "Woningbouw aan de Bredestraat" (vastgesteld 10 april 1991) de bouw van de overige woningen tussen het sportpark en de Bredestraat mogelijk.

De beoogde ruimtelijke wijziging is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan zodat een nieuwe afwijkingsprocedure gevolgd moet worden.

2. Projectprofiel

2.1 Functioneel programma

Het Fitness Centre Huissen gaat uit van een breed programma aan activiteiten, die naast elkaar moeten kunnen plaatsvinden:

- (cardio)-fitness;
- aerobics;
- squash;
- een sauna;
- een sauna- / instructiebad;
- een buitenruimte (patio);
- een centraal gelegen horecaruimte met keuken;
- diverse bijhorende voorzieningen (kleedruimten, personeelsruimten, etc.);
- ruimte voor diëtist, kinderopvang, schoonheidsspecialist e.d.;
- een bedrijfswoning;

De totale bruto vloeroppervlakte van het fitnesscentrum bedraagt circa 2.500 m². In de nieuwe situatie komt er een losstaande berging bij van ca 30 m² en een overkapping van ca 30 m². Het grootste deel van de patio zal in de nieuwe situatie afgesloten zijn.

2.2 Ruimtelijk programma

De functies in het hoofdgebouw worden grotendeels in 2 bouwlagen ondergebracht. Dit leidt tot een bebouwd oppervlakte van ca. 1.500 m². De bedrijfswoning is geprojecteerd op een gedeelte van de derde laag, welke terugliggend is en van een beperkter oppervlakte.

De oppervlakte, grootte en de situering van het hoofdgebouw blijven in de aanpassing van het bouwplan hetzelfde aan de buitenzijde. De ruimtelijk relevante aanpassingen behelzen het volgende:

- tegenover de entree wordt een overkapte buitenberging gerealiseerd. De deur hiervan ligt tegenover de entree;
- de ruimte tussen de entree en de buitenberging wordt overkapt;

Deze aanpassingen hebben weinig ruimtelijke gevolgen. In de volgende hoofdstukken wordt daar nader op ingegaan.

Verdere, ruimtelijk niet relevante aanpassingen van het nieuwe bouwplan zijn:

- in het oorspronkelijke plan was de entree gesitueerd aan de oostgevel. Nu wordt de entree gevestigd aan het binnenplein;
- in het oorspronkelijke plan was het binnenplein aan de oostzijde open. Het binnenplein wordt in het nieuwe plan afgesloten door een hekwerk, om te voorkomen dat het open toegankelijk is. Het hekwerk is zo geplaatst dat de entree op het binnenplein niet achter het hekwerk komt te liggen. Het hekwerk heeft een deur naar het binnenplein.

2.3 Parkeerbehoefte

De gemeente Lingewaard heeft in 2008 bij het nieuwe ontwerp voor de situatie met een groot zwembad een nieuwe parkeerberekening gemaakt. Het maximale noodzakelijke aantal parkeerplaatsen is 174. Het oorspronkelijke ontwerp voorzag reeds in 243 parkeerplaatsen, zodat er aldus ruimschoots voldoende parkeerplaatsen zijn.

Door het nieuwste ontwerp verandert er niets met betrekking tot de parkeerbehoefte en het aantal aanwezige parkeerplaatsen.

3. Milieuhygiënische en uitvoeringsaspecten

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De afweging voor precieze situering heeft reeds in de ruimtelijke onderbouwing voor de verplaatsing van het fitnesscentrum plaatsgevonden. De realisatie van de gewenste berging en overkapping brengen geen wijzigingen in deze afweging.

3.2 Geluid

In het verleden is bij de procedure voor het verplaatsen van het fitnesscentrum onderzoek uitgevoerd, waaruit de aanvaardbaarheid van het plan uit akoestisch oogpunt is gebleken.

De nieuwe planologische situatie heeft geen consequenties op akoestisch gebied, zodat nieuw onderzoek niet nodig is.

3.3 Bodemkwaliteit

In het verleden is onderzoek verricht op de planlocatie naar eventuele bodemverontreiniging. Hieruit is gebleken dat er geen beperkingen voor bebouwing op de locatie zijn.

Omdat alle veranderingen binnen de locatie van het reeds vergunde fitnesscentrum plaatsvinden, is er het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren.

3.4 Watertoets

Eerder is ten behoeve van de realisatie van het fitnesscentrum een bemalingsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek was dat het bouwplan geen consequenties heeft voor de waterhuishouding. In de bouwvergunning zijn in verband met dit onderzoek voorwaarden gesteld.

Het hemelwater afkomstig van het dak- en verhardingsoppervlak zal worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar de watergang langs de Hofmeesterij.

De onderhavige wijzigingen van het bouwplan zijn zodanig dat deze geen gevolgen hebben op het gebied van water.

3.5 Luchtkwaliteit

Voor de verplaatsing van het fitnesscentrum en de latere ruimtelijk relevante wijziging was in het kader van de ruimtelijke onderbouwing geen onderzoek nodig naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De huidige wijziging brengt hier geen verandering in.

3.6 Flora en Fauna

Omdat alle wijzigingen zich binnen de bestaande (vergunde) contouren van het fitnesscentrum bevinden is het niet noodzakelijk een onderzoek naar de natuurwaarden op de planlocatie uit te voeren.

3.7 Externe veiligheid

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die vanuit het punt van externe veiligheid van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

3.8 Archeologie

De planlocatie ligt binnen een gebied, dat volgens de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek een “lage verwachtingswaarde” heeft. Nader archeologisch onderzoek is vanwege het realiseren van de overkapping en berging niet nodig.

3.9 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de berging en overkapping.

4. Economische uitvoerbaarheid

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan deze ruimtelijke onderbouwing, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de wijziging geen financiële consequenties voor de gemeente Lingewaard.

5. Overleg en inspraak

Vanwege de beperkte ruimtelijke gevolgen van de voorliggende wijziging van het bouwplan en het ontbreken van bovengemeentelijke belangen is afgezien van inspraak en overleg.