Bestemmingsplan

Buitengebied 2009, 2e herziening Turnhoutseweg 22, Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 12 december 2023

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 12 december 2023
nummer
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.

Inhoud

1. Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, 2e herziening Turnhoutseweg 22, Reusel 3
2. Gevolgde procedure 3
3. Zienswijzen 3
   - 3.1 Ontvangen zienswijzen 3
   - 3.2 Beoordeling zienswijzen 3
4. Ambtshalve wijzigingen 19
5. Aanpassingen 20

Bijlage 1: flyer omgevingsdialoog (23.19439)
Bijlage 2: verkeersonderzoek Exante (23.19348)
Bijlage 3: nieuw inrichtingsvoorstel (23.19438)
Bijlage 4: gecorrigeerde LIR-berekening (23.19440)
Bijlage 5: NIBM-tool (23.19441)

1. Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, 2e herziening Turnhoutseweg 22, Reusel”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het permanent vestigen van de tijdelijke sportschool die momenteel inpandig aanwezig is in een deel van de voormalige Karel I sigarenfabriek, aan de Turnhoutseweg 22 te Reusel. De sportactiviteiten mogen uitsluitend inpandig plaatsvinden en dus niet op het buitenterrein. Om te kunnen voorzien in de bij de uitbreiding behorende parkeervraag wordt een deel van het noordoostelijke terrein ingericht voor parkeren met een robuuste landschappelijke inpassing.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 13 januari 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D’n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 16 januari 2023 tot en met 27 februari 2023 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

3.2 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 26 februari 2023
Ontvangen: 27 februari 2023, registratienummer 23IK.0366

A. Samenvatting

Betrokkene is om de volgende redenen van mening dat het bestemmingsplan niet vastgesteld moet worden:

1. Omgevingsdialoog

Het plan is in strijd met artikel 3.1.6 eerste lid, aanhef en onder e Bro. Er is geen sprake geweest van een omgevingsdialoog omtrent deze ontwikkeling. Ook heeft indiener van de eigenaren van omliggende panden begrepen dat er geen contact heeft plaatsgevonden over het voornemen.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontbreekt aan een motivering waarom de vestiging van een sportschool niet in bestaand stedelijk gebied zou kunnen worden voorzien. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties.

3. Verkeersaantrekkende werking

De veranderingen van de bedrijfsactiviteiten met het alsnog toestaan van activiteiten met een hoge verkeersaantrekkende werking (de sportschool), zullen leiden tot problemen in afwikkeling en verkeersveiligheid.

4. Parkeercapaciteit
   a. Er zijn onvoldoende mogelijkheden in het plan om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarmee de voorgestelde ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is in de ontwerpfase van het vigerende bestemmingsplan een verkeerde berekening gemaakt, er is gerekend met m^2 bouwblok in plaats van m^2 b.v.o. Voor wat betreft de gevolgen van het plan voor het parkeren is een foutieve vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de beoogde situatie.
   b. In het inrichtingsvoorstel is geen rangeerruimte voor vrachtverkeer ingetekend.

5. Groenstructuur I landschappelijke inpassing I flora en fauna
   a. De vereiste landschappelijke inpassing op basis van het huidige bestemmingsplan is niet gerealiseerd. De landschappelijke inpassing van voorliggend bestemmingsplan kan niet worden gezien als kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling moet worden gezien als een categorie 3 ontwikkeling op basis van de LIR. Er wordt gevraagd om een nadere onderbouwing van bijlage 2, de berekening van de LIR.
   b. Het plan voldoet niet aan de strategische doelen van de Omgevingsvisie.
   c. Er is sprake van een beperkte aanplant van 3 bomen en 28 struiken. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met de NRK (Nota ruimtelijke kwaliteit buitengebied).
   d. Er is sprake van extra uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater vanwege het parkeren van auto's.
   e. In paragraaf 5.8 Flora en Fauna wordt ten onrechte gesteld dat er geen sprake is van sanering van groen.

6. Luchtkwaliteit

Er wordt voorbij gegaan aan de toename van het aantal verkeersbewegingen en de gevolgen hiervan voor de luchtkwaliteit.

7. Lichthinder

Indiener vraagt om waarborgen in te bouwen voor lichthinder, voor verlichting uitsluitend laag bij de grond en met een lage intensiteit.

8. Geluid
   a. Indiener maakt zich zorgen over de benodigde geluidswerende voorziening vanwege het doorkaatsen van geluid vanuit de Turnhoutseweg en de fabrieken van Imants.
   b. Indiener wenst materiele zekerheid op het punt van toegestane openingstijden.
   c. Het plan bevat geen waarborgen dat ramen en deuren van de sportschool gesloten blijven. Het plan bevat geen normeringen voor het geluidsoverlast van de luchtbehandelingskast.
   d. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een onjuist aantal verkeersbewegingen. Er zijn geen meetpunten in de tuin van indiener uitgevoerd. Er is geen rekening gehouden met cumulatieve geluidsbelasting met het bedrijf Imants. Op basis van de Atlas leefomgeving over geluidsbelasting is er nu al een tamelijk slecht hinderniveau bij de woning van indiener. De geluidsbelasting van voorliggend bestemmingsplan is daar nog niet in meegenomen. Het belang van indiener moet meegewogen worden.

9. Overige aandachtspunten
   a. Het gezondheidsaspect (blootstelling aan endotoxine en de spuitzone op het agrarische perceel aan de achterzijde) zou scherper dan nu in de plantoelichting is gesteld, moeten worden overwogen.
   b. De locatie heeft de aanduiding 'specifieke vorm van educatie – kookstudio', maar de betreffende ondernemer is al geruime tijd niet meer gevestigd op de locatie.

B. Beoordeling

Voor diverse onderwerpen wordt in de zienswijze verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22 te Reusel, vastgesteld op 27 februari 2018 en onherroepelijk geworden op 25 juli 2019. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het volgende toegestaan:

- De sportschool en yogastudio als vestiging van bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw. De sportschool en yogastudio worden toegevoegd aan de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Een parkeerterrein in de groenbestemming. Circa 413 m2 van 991 m2 groen wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'.

Voorliggend plan is getoetst aan de thans geldende regelgeving en beleid en alle terzake doende aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

1. Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting omschreven worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties betrokken worden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan of om welke reden dit niet is gedaan, bv. omdat er geen nabijgelegen belanghebbenden zijn. De vraag is of de verplichting van artikel 3.1.6 eerst lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening hetzelfde is als een omgevingsdialoog. Uit jurisprudentie blijkt dit niet zo te zijn.

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Deze procedure begint met de ter-inzagelegging van een ontwerpplan waarover door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat inspraak over een ontwerpplan vroegtijdige inspraak is op een moment dat alle opties open zijn en doeltreffende inspraak kan plaatsvinden.[1] Uit een andere uitspraak blijkt ook dat het voeren van een omgevingsdialoog geen onderdeel is van de wettelijk verplichte procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan.[2]

Dit staat los van het feit dat het college uit het oogpunt van zorgvuldigheid bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wel kan *vragen* om een omgevingsdialoog of adviseren om dit te organiseren. Dit heeft het college dan ook als voorwaarde gesteld in het principebesluit van 21 december 2021. Het uitvoeren van een omgevingsdialoog is echter vrij van invulling. Het doel van een omgevingsdialoog is niet de goedkeuring krijgen van alle belanghebbenden, het gaat om het informeren en betrekken bij de plannen. Voor de omgevingsdialoog zijn door sportschool Training Unit de volgende acties ondernomen: Training Unit heeft een flyer laten ontwerpen (**bijlage 1**). Deze is in de buurt (Turnhoutseweg even nummers 8 t/m 32, oneven nummers 5 t/m 39 en De Hoek 1) persoonlijk door de eigenaar van de sportschool afgegeven. Indien er niemand thuis was is deze in de brievenbus geworpen.

De initiatiefnemer heeft hiermee in voldoende mate de omwonenden betrokken bij het plan.

Van strijd met artikel 3.6.1. Bro is geen sprake.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.6.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte bevatten. Er is veel jurisprudentie verschenen welke ontwikkelingen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat deze toch aangemerkt moet worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.[3] Er moet beoordeeld worden in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.[4] Voor het begrip 'ruimtebeslag' wordt in de jurisprudentie gekeken naar het bebouwingsoppervlak- en volume, de zogenoemde 'footprint'– benadering. Aangezien het hier gaat om een functiewijziging binnen een bestaand bedrijfsverzamelgebouw is hier geen sprake van extra ruimtebeslag. De ontwikkeling vereist de aanleg van 10 extra parkeerplaatsen. In aanvulling op deze 10 parkeerplaatsen worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd om er zeker van te zijn dat ook in de verdere toekomst voorzien kan worden in parkeergelegenheid op eigen terrein, om zodoende te allen tijde een extra belasting van het parkeren in de omliggende openbare ruimte te voorkomen. Dit gaat ten koste van de bestemming 'groen'. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast.

[1] Uitspraak windpark De Drentse Monden en Oostermoer van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616
[2] Uitspraak Omgevingsplan buitengebied Brielle van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:913
[3] Gemeente Amersfoort ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075.
[4] Gemeente Wageningen ABRvS 31 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2364.

Doordat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen beperkt van omvang zijn (en uitgevoerd in grastegels) en doordat de ruimtelijke uitstraling door een landschappelijke inpassing geborgd is, is de ontwikkeling niet zodanig substantieel dat deze als stedelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden. Motivering voor de behoefte van de ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Ook hoeven eventuele alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied niet in de besluitvorming meegewogen te worden. Ondanks dat deze afweging niet verplicht is, heeft zij wel plaatsgevonden. De overname van de andere sportschool in Reusel (Bouke Sport) is door de sportschool Training Unit Reusel, voor wiens initiatief onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, overwogen. Om meerdere redenen was dit geen haalbare kaart:

- Zowel huur als koop van het gebouw van Bouke Sport was financieel niet rendabel.
- Het gebouw van Bouke Sport leent zich meer voor groepslessen. Voor groepslessen heeft Training Unit een samenwerking met Sport & Health uit Reusel. Als Training Unit groepslessen zou gaan geven in het gebouw van Bouke Sport, zou Training Unit haar collega Sport & Health moeten gaan beconcurreren, wat onwenselijk is.

De, door indiener genoemde, alternatieve locatie in Bladel kan geen onderdeel zijn van de afweging aangezien de raad niet het bevoegd gezag is om een bestemmingsplan vast te stellen voor deze locatie.

3. Verkeersaantrekkende werking

In artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel is opgenomen dat bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking niet zijn toegestaan op deze locatie. Nu ligt een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling voor, wat opnieuw getoetst moet worden op een goede ruimtelijke ordening.
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer aanvullend onderzoek gedaan naar onder andere de verkeersaantrekkende werking en de eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving. Uit het aangeleverde verkeersonderzoek van Exante van d.d. 26 oktober 2023, dat bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd en als **bijlage 2** is toegevoegd aan deze Nota van zienswijzen, blijkt dat de vestiging van dit bedrijf mét verkeersaantrekkende werking nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie. Er wordt (ruimschoots) voldaan aan richtlijnen van het CROW inzake parkeren en aangetoond is dat de Turnhoutseweg qua capaciteit eveneens ruimschoots is toegerust om de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan te verwerken.
Als de I/C waarde[5] nu al kritiek zou zijn (zoals indiener van de zienswijze vermoed), dan zou er met regelmaat sprake zijn van filevorming op de Turnhoutseweg. Hiervan is geen sprake.
Om deze reden wordt geen aanleiding gezien om de wijziging van het bestemmingsplan te weigeren op het onderdeel verkeersaantrekkende werking.

4. Parkeercapaciteit

a. In de zienswijze wordt aangegeven dat in de ontwerpfase van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel (het vigerende bestemmingsplan) het aantal benodigde parkeerplaatsen verkeerd berekend is. Er zou zijn gerekend met parkeerplaatsen op basis van m² bouwblok in plaats van m² bvo. Zowel in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan als bij het vastgestelde (nu vigerende) bestemmingsplan wordt echter gerekend met het aantal m² b.v.o. De plattegronden op pagina 29 en 30 van de plantoelichting bij het vigerende plan geven het aantal m² b.v.o. per bouwlaag aan.
Zekerheidshalve is het aantal m^2 b.v.o. nogmaals digitaal geverifieerd. Hierbij heeft de bebouwing, zoals opgenomen op de digitale basiskaart grootschalige topografie (BGT), van de gemeente als basis gediend.
Het b.v.o. op de begane grond is berekend aan de hand van de digitale bebouwingscontouren op de BGT minus 30 cm buitenwanddikte. Het b.v.o. op de verdieping is digitaal uitgezet op basis van de BGT en ook hier is 30 cm buitenwanddikte in mindering gebracht. Totaal m^2 b.v.o. komt dan uit op 8.111 m^2, dus iets minder dan de 8.175 m^2 waarvan is uitgegaan bij de parkeerberekening. In de parkeerberekening is dus uitgegaan van 64 m^2 teveel b.v.o. Er is derhalve iets teveel parkeercapaciteit berekend (namelijk 0,64 x 1.95 = 1.2 parkeerplaats).
De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier niet op aangepast. Er wordt 8.175 m^2 b.v.o. aangehouden als zijnde worst case scenario / veiligheidsmarge.
Indiener geeft aan dat, voor wat betreft de gevolgen van het plan voor het parkeren, een foutieve vergelijking is gemaakt tussen de huidige situatie en de beoogde situatie.
Berekening van de parkeercapaciteit heeft als doel om te voorzien in voldoende parkeren op eigen terrein en op deze manier de parkeerdruk vanwege het initiatief op de openbare ruimte zoveel mogelijk te reduceren.

[5] Verhouding tussen de Intensiteit en de Capaciteit op een wegvak, combinatie van wegvakken of een weg.

Voor het parkeren in de huidige situatie (de 1.313 m^2 b.v.o. sportschool, die al enkele jaren in gebruik is op basis van een tijdelijke vergunning en de overige bebouwing, die in gebruik is als bedrijfsverzamelgebouw) is in juni/juli 2023 een parkeeronderzoek verricht door Exante in samenwerking met Buitenruimte. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerbezetting op eigen terrein op één telmoment 85% is en verder ruim daaronder blijft. Er is geconstateerd dat er op het moment van de tellingen ruimte genoeg is op eigen terrein om te parkeren.
De entree tot de sportschool ligt, centraal op eigen terrein aan de oostzijde van de binnenpleinruimte die gevormd wordt door de bestaande bebouwing op het terrein. Omdat parkeren op eigen terrein de meest comfortabele optie is (kortste loopafstand tot de entree), kan gesteld worden dat eventuele knelpunten die buiten het terrein van de sportschool optreden logischerwijs niet door de bezoekers van de sportschool veroorzaakt worden: er is immers ruimte genoeg op eigen terrein.
Vanuit deze basis, die op orde is, is vervolgens gekeken wat het effect op de parkeerbehoefte kan zijn vanwege dit plan. Dit is gebeurd op basis van het aantal m^2 b.v.o. en de parkeernormen van het CROW.

b. Indiener geeft aan dat in het inrichtingsvoorstel geen rangeerruimte voor vrachtverkeer is ingetekend.
Inmiddels zijn de parkeerplaatsen op het terrein gemarkeerd. In afwijking van het inrichtingsvoorstel is de strook die in het midden van het westelijke terrein (bij de westentree/hoofdentree) is gesitueerd, parallel aan de parkeerstrook tegen de westelijke terreinrand gesitueerd. Hierdoor is er aan de oostzijde (in het verlengde van de toegang) een brede ruimte ontstaan, die goede mogelijkheden biedt om vrachtwagens zo te manoeuvreren dat zij vooruit het terrein af kunnen rijden. Er is geen sprake van vrachtverkeer dat achteruit de Turnhoutseweg oprijdt, wat inderdaad onveilig zou zijn.
Het inrichtingsvoorstel dat is opgenomen in de plantoelichting (bij hoofdstuk 3. Planbeschrijving) wordt volledigheidshalve vervangen door een nieuw inrichtingsvoorstel, (gebaseerd op de feitelijke situering van parkeerplaatsen en met ruime manoeuvreerruimte). Het nieuwe inrichtingsvoorstel is als **bijlage 3** toegevoegd bij deze nota van zienswijzen.

5. Groenstructuur I landschappelijke inpassing I flora en fauna

a. Het voorliggend bestemmingsplan met nieuw landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Dat daarmee niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden voor de aanleg van groen en landschappelijk inpassing op basis van het vigerende bestemmingsplan doet niets af aan de conclusie dat dit plan ook in overeenstemming is bevonden met de goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting wordt onderkend dat meer groen is verwijderd dan is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.
Een categorie 2 ontwikkeling is in de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling de Kempen d.d. 24 augustus 2012 (hierna: de LIR) als volgt omschreven (pagina 5):
Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.
Bij voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van extra bouwmogelijkheden. Wel is sprake van een bestemmingswijziging van groen naar bedrijf ten behoeve van 17 parkeerplaatsen in grasbetonblokken. Deze bestemmingswijziging heeft echter een relatief beperkte invloed op de omgeving en daarmee wordt het aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling.
Er wordt gevraagd om een integrale controle / nadere onderbouwing van de LIR berekening (bijlage 2):
De LIR-berekening is gemaakt door de geldende planologische situatie te vergelijken met de planologische situatie, zoals vervat in het ontwerpbestemmingsplan:
- de digitale gegevens van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn opgevraagd via Planviewer. Bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn digitaal gemeten;
- de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is door de adviseur van initiatiefnemer, stedenbouwkundig adviesbureau UrbiTom, opgesteld.

De bestemmingsvlakken, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22' zijn aangepast zodat zij beter aansluiten op de feitelijke invulling met bebouwing op het terrein. Bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn digitaal gemeten;
- de gemeten oppervlakken zijn in een tabel gebracht en vermenigvuldigd met m^2-prijzen. De m^2-prijzen zijn herleid uit de LIR;
- De LIR-berekening is in het vooroverleg gedeeld met de provincie Noord-Brabant, die hier geen opmerkingen over had.

Uit de LIR-berekening blijkt geen bestemmingswinst maar een waardedaling.
Er is sprake van een nieuwe situatie / een nieuw beplantingsplan wat akkoord is bevonden. Dat er kosten van beplanting zijn opgevoerd die ook gemaakt hadden moeten worden om te voldoen aan het beplantingsplan van het vigerende bestemmingsplan doet niet terzake. Bijlage 3 bij de toelichting (LIR-berekening) wordt vervangen door een gecorrigeerde versie. De gecorrigeerde LIR-berekening is als **bijlage 4** toegevoegd bij deze nota van zienswijzen. Als gevolg van digitale nameting is geconstateerd dat er 21 m^2 minder oppervlakte aan bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan zit, dan opgenomen in de LIR berekening, zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dit is verwerkt in de berekening (8.079 m^2 bouwvlakken bedrijfsbebouwing in plaats van 8.100 m^2). Dit heeft geen inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan.

b. De Omgevingsvisie was ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan nog niet vastgesteld (vaststelling omgevingsvisie was 22 mei 2018, vaststelling bestemmingsplan 27 februari 2018). Bij besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan is de omgevingsvisie uiteraard wel een toetsingskader.
Volgens de strategiekaart van de omgevingsvisie is de ontwikkeling gelegen in het primaat landschap, waarbij de strategie is:
"Versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting". Door het verdwijnen van het wandelbos verdwijnt, volgens indiener, de recreatieve en ecologische meerwaarde in dit gebied. Hierdoor zou niet voldaan worden aan de uitgangspunten van de strategische doelen van de omgevingsvisie.
Het opheffen van een deel van de groenbestemming (en het verdwijnen van het wandelbos) ten behoeve van parkeerplaatsen leidt niet automatisch tot strijd met de strategische doelen van de Omgevingsvisie. Een onderbouwing van dit standpunt door indiener ontbreekt ook.
Het college heeft bij haar positieve principebesluit het volgende overwogen over de Omgevingsvisie:
De omgevingsvisie vereist bij elke ruimtelijke ontwikkeling dat sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Maatschappelijke weerwaarde dient men te zoeken binnen de begrippen people, planet en profit. Het plan moet dus in landschappelijke, ruimtelijke, maatschappelijke, economische of sociale zin een extra bijdrage leveren, bovenop de gebruikelijke ruimtelijke inspanningen, zoals de landschappelijke inpassing. Het initiatief gaat uit van de permanente vestiging van een sportschool in een Rijksmonumentaal pand. Om toekomstbestendig te zijn wil de sportschool zich uitbreiden met een ruimte aan de voorzijde van het pand en een yogastudio op de verdieping. Sporten en bewegen dragen bij aan de gezondheid en geluk en hebben daarom een maatschappelijke meerwaarde. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast zorgt het initiatief ervoor dat het monument waarde blijft houden voor het dorp/de gemeenschap zelf.
Concluderend is de ontwikkeling in overeenstemming bevonden met de omgevingsvisie.

c. Het gegeven dat een deel van de groenbestemming op basis van het huidige bestemmingsplan verdwijnt, wil niet zeggen dat daardoor niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK). Het plan voldoet aan de ontwerpprincipes voor erfbeplanting in het gebiedstype 'Oud agrarisch cultuurlandschap' op basis van de NRK, zoals omschreven op pagina 22 van de plantoelichting. In het oud agrarisch cultuurlandschap moet er een goede samenhang zijn tussen bebouwing en het landschap.
Het beplantingsplan behorende bij voorliggend bestemmingsplan is akkoord bevonden door de stedenbouwkundige. De aan te brengen beplanting is beoordeeld / aangemerkt als robuust en daarmee in overeenstemming met de ontwerpprincipes uit de NRK.

d. Er wordt bij een bestemmingsplan niet getoetst op extra vervuiling van oppervlaktewater door het parkeren van auto's. Dit komt omdat daar geen normen voor beschikbaar zijn.

Een publicatie uit 2020 van STOWA en Stichting Rioned toont ook aan dat er in Nederland geen verband te vinden is tussen de kwaliteit van hemelwater en de verkeersintensiteit (https://www.riool.net/c/document_library/get_file?uuid=4e24654a-7a3d-4274-8256-c3934915577d&groupId=20182&targetExtension=pdf).

e. Bij toetsing op flora- en fauna-aspecten wordt gekeken naar de feitelijke situatie. Het flora en faunaonderzoek heeft plaatsgehad in het kader van het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan, waarmee begonnen is in februari 2022. Op dat moment was het groen reeds verwijderd en was er sprake van de situatie zoals gefotografeerd in december 2020 (zie foto, die is opgenomen in hoofdstuk 2 van de plantoelichting, pagina 8).

6. Luchtkwaliteit

Op pagina 32 van de toelichting is gemotiveerd waarom dit plan wordt aangemerkt als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan deze conclusie.
Inmiddels is een verkeersonderzoek verricht waaruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen vanwege de sportschool lager ligt dan het op basis van theoretische normering aangegeven aantal van 728 motorvoertuigen per etmaal.
Inmiddels is ook een check gedaan met de NIBM-tool[6], versie 23-04-2022 (**bijlage 5**). Als hierin het aantal van 728 motorvoertuigen/etmaal verkeerstoename wordt ingevoerd (een worst-case scenario op basis van theoretische cijfers, dat eigenlijk fictief hoog is: de gemeten intensiteiten zijn substantieel lager) en het percentage vrachtverkeer, zoals gemeten tijdens de tellingen die verricht zijn in het kader van het verkeersonderzoek, dan is de conclusie dat de bijdrage van het verkeer in niet betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
De berekening met de NIBM-tool wordt aan de plantoelichting toegevoegd in de paragraaf inzake luchtkwaliteit.

7. Lichthinder

Bij het parkeerterrein is verlichting aanwezig, die aan de zijde van het achterperceel van Turnhoutseweg 20 wordt afgeschermd. De landschappelijke inpassing (beplanting wordt in najaar 2023 aangeplant conform beplantingsplan) zal zorgen voor verdere afscherming van het licht.

8. Geluid

a. In het kader van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel´ is een geluidonderzoek verricht en is op de verbeelding aangeduid, waar voorzien moet worden in geluidwerende voorzieningen. In artikel 3.5.1 onder c is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisering en instandhouding van dit geluidscherm. Het geluidscherm is inmiddels gerealiseerd en de aanduiding voor geluidwerende voorzieningen is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de maatvoering van het geluidscherm, dat reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan moest worden gerealiseerd.
b. In de regels worden de openingstijden opgenomen en wordt aangegeven dat opening buiten deze tijden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
c. Uit het geluidsonderzoek is door metingen gebleken dat het muziekniveau niet boven de 75 dB uitkomt, dat aan de buitengevel geluid niet of nauwelijks waarneembaar is en dat bij de woningen in de omgeving geen relevante geluidbelasting optreedt. In het bestemmingsplan zal de bepaling worden opgenomen dat het muziekniveau dat binnen geproduceerd mag worden maximaal 75 dB(A) mag bedragen.
   Voor de geluidsoverlast van de luchtbehandelingskast zijn geluidwerende maatregelen getroffen, zoals vermeld op pagina 15 van het akoestisch onderzoek.
d. Bij de beoordeling of nader onderzoek vanwege potentiële bedrijfshinder noodzakelijk is, wordt uitgegaan van richtafstanden, die zijn aangegeven in de richtafstandenlijst (bijlage bij de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG). De richtafstand betreft de kortste afstand van de bestemmingsgrens van de hinderlijke activiteit tot de gevoelige bebouwing, waarvoor getoetst moet worden of nader onderzoek nodig is.
   In de richtafstandenlijst zijn sportscholen opgenomen onder de SBI-2008 code 931. Voor sportscholen is alleen een richtafstand vanwege het aspect ‘geluid’ van toepassing. Deze richtafstand bedraagt 30 m als het gevoelige object in een omgevingstype is gesitueerd dat kan worden aangemerkt als ‘rustige woonwijk’ of ‘rustig buitengebied’.

[6] Een tool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld.

De woningen rond het plangebied, dus ook de woning van indiener, liggen allen in een omgevingstype dat kan worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’: er is sprake van functiemening en van ligging aan een weg met een verkeersfunctie.
Voor ‘gemengd gebied’ mag de richtafstand worden verkleind naar de afstand die bij een milieucategorie hoort, die 1 stap lager is (dus bv. milieucategorie 2 in plaats van 3), wat betekent dat de richtafstand geen 30 m, maar 10 m is.
De woning van indiener bevindt zich op een kortste afstand van meer dan 40 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming ‘Bedrijf’ waarbinnen de sportschool is gesitueerd. Dit is dus ruimschoots meer dan de richtafstand van 10 m, die gehanteerd moet worden en zelfs meer dan de richtafstand van 30 m, die gehanteerd zou moeten worden als de woning binnen een rustige woonwijk/in rustig buitengebied had gelegen.
Uit zorgvuldigheidsoverwegingen is ook in de tuin van indiener een toetspunt onderzocht (toetspunt TT20). De gemeten belastingen blijven beneden de maximaal toegestane grenswaarden op basis van stap 2, zoals benoemd bij de onderzoeksuitgangspunten op bladzijde 10 en 11 van de rapportage omgevingslawaai (zie ook navolgende beantwoording van de vraag, waarom geen cumulatieve geluidsbelasting is berekend voor hinderlijke activiteiten buiten het terrein van Turnhoutseweg 22).

Volgens indiener is er geen rekening gehouden met cumulatieve geluidsbelasting met het bedrijf Imants.
Op bladzijde 10 en 11 van de rapportage omgevingslawaai, die bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, staat een aantal stappen aangegeven met geluidbelastingen. Wanneer de geluidbelasting niet boven een maximaal niveau komt dat is aangegeven bij een specifieke stap, dan hoeft geen onderzoek op basis van een stap hoger plaats te vinden.
Zoals aangegeven op bladzijde 17 onder par. 5.1.3 (analyse) is geluid onderzocht op basis van het stappenplan tot en met stap 2. De grenswaarden, genoemd bij stap 2 worden niet overschreden.
Onderdeel van stap 2 is, dat alleen hinderaspecten vanwege het te onderzoeken bedrijf zelf hoeven te worden onderzocht en gecumuleerd.
Pas bij stap 3 (overschrijding van de grenswaarden op basis van stap 2) moet ook bedrijvigheid in de omgeving worden onderzocht en is cumulatie van andere hinder, dan hinder vanwege het te onderzoeken bedrijf zelf aan de orde.

9. Overige aandachtspunten
   a. Buitensport is niet toegestaan. Bezoekers van de sportschool zullen alleen kortdurend buiten verblijven door een wandeling van het gebouw naar de auto of fiets of een praatje met medesporters. Op basis van wat is gesteld in de plantoelichting zien wij geen reden om te twijfelen aan de conclusies voor wat betreft endotoxine of spuitzones. Tussen de agrarische grond en de parkeerplaatsen wordt een landschappelijke inpassing aangebracht. Dit is bevorderlijk voor het tegengaan van drift ter plaatse van de parkeerplaatsen. Een GGD advies wordt, gezien de aard van de bestemmingsplanwijziging (kortstondig verblijf van bezoekers aan een inpandige sportlocatie), bij deze bestemmingsplanwijziging disproportioneel geacht.
   b. Het klopt dat de betreffende ondernemer niet meer gevestigd is op de locatie. Derhalve zal de aanduiding ‘specifieke vorm van educatie – kookstudio’ verwijderd worden.

C. Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan
Deze zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.
Toelichting
1. Een aangepast inrichtingsvoorstel wordt in hoofdstuk 3 (planbeschrijving) opgenomen, waarin de parkeerplaatsen op het terrein zijn opgenomen, zoals zij daadwerkelijk zijn gemarkeerd in het terrein en waarbij voorzien is in afdoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens op het terrein bij de westelijke entree.
2. NIBM tool wordt toegevoegd aan paragraaf 5.6 Luchtkwaliteit.

Planregels
1. In de regels worden de openingstijden van de sportschool (06.30 uur – 22.00 uur) opgenomen en is aangegeven dat opening buiten deze tijden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

2. In de regels wordt opgenomen dat het muziekniveau dat binnen geproduceerd mag worden maximaal 75 dB(A) mag bedragen.

Verbeelding
1. De aanduiding kookstudio wordt van de verbeelding gehaald.

Bijlagen
1. Onderzoek verkeersintensiteiten en parkeren van Exante wordt toegevoegd aan bijlagen bij de toelichting.
2. Bijlage 3 bij de toelichting (LIR-berekening) is vervangen door een gecorrigeerde versie. Als gevolg van digitale nameting is geconstateerd dat er 21 m^2 minder oppervlakte aan bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan zit, dan opgenomen in de LIR berekening, zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dit is verwerkt in de berekening (8.079 m^2 bouwvlakken bedrijfsbebouwing in plaats van 8.100 m^2).

3.2.2 Zienswijze 2
Datum zienswijze: 26 februari 2023
Ontvangen: 27 februari 2023, registratienummer 23IK.0367

A. Samenvatting
Indiener is om de volgende redenen van mening dat de ontwikkeling ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zou moeten worden afgewezen:

1. Omgevingsdialoog
   a. Het plan is in strijd met artikel 3.1.6 eerste lid, aanhef en onder e Bro. Er is geen sprake geweest van een omgevingsdialoog omtrent deze ontwikkeling. Ook heeft indiener van de eigenaren van omliggende panden begrepen dat er geen contact heeft plaatsgevonden over het voornemen.
   b. De indiener is niet geïnformeerd over een formeel verzoek voor permanente vestiging of een principebesluit.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking
Het plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontbreekt aan een motivering waarom de vestiging van een sportschool niet in bestaand stedelijk gebied zou kunnen worden voorzien. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties.

3. Verkeersaantrekkende werking
De veranderingen van de bedrijfsactiviteiten met het alsnog toestaan van activiteiten met een hoge verkeersaantrekkende werking (de sportschool), zullen leiden tot problemen in afwikkeling en verkeersveiligheid.

4. Parkeercapaciteit
   a. Er zijn onvoldoende mogelijkheden in het plan om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarmee de voorgestelde ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is in de ontwerpfase van het vigerende bestemmingsplan een verkeerde berekening gemaakt, er is gerekend met m^2 bouwblok in plaats van m^2 b.v.o. Voor wat betreft de gevolgen van het plan voor het parkeren is een foutieve vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de beoogde situatie.
   b. In het inrichtingsvoorstel is geen rangeerruimte voor vrachtverkeer ingetekend.

5. Groenstructuur I landschappelijke inpassing I flora en fauna
   a. De vereiste landschappelijke inpassing op basis van het huidige bestemmingsplan is niet gerealiseerd. De landschappelijke inpassing van voorliggend bestemmingsplan kan niet worden gezien als kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling moet worden gezien als een categorie 3 ontwikkeling op basis van de LIR. Er wordt gevraagd om een nadere onderbouwing van bijlage 2, de berekening van de LIR.
   b. Het plan voldoet niet aan de strategische doelen van de Omgevingsvisie.
   c. Er is sprake van een beperkte aanplant van 3 bomen en 28 struiken. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met de NRK (Nota ruimtelijke kwaliteit buitengebied).

d. Er is sprake van extra uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater vanwege het parkeren van auto's.
e. In paragraaf 5.8 Flora en Fauna wordt ten onrechte gesteld dat er geen sprake is van sanering van groen.

6. Luchtkwaliteit
Er wordt voorbij gegaan aan de toename van het aantal verkeersbewegingen en de gevolgen hiervan voor de luchtkwaliteit.

7. Lichthinder
Er wordt lichthinder ondervonden van koplampen bij uitrijden van de uitrit aan de oostzijde, zeker bij verkeerstoename.

8. Geluid
a. Indiener wenst materiele zekerheid op het punt van toegestane openingstijden.
b. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een onjuist aantal verkeersbewegingen.
c. Er wordt gevraagd om een second opinion van het akoestisch onderzoek.
d. Er is geen rekening gehouden met cumulatieve geluidsbelasting met het bedrijf Imants. Op basis van de Atlas leefomgeving over geluidsbelasting is er nu al een tamelijk slecht hinderniveau bij de woning van indiener. De geluidsbelasting van voorliggend bestemmingsplan is daar nog niet in meegenomen. Het belang van indiener moet meegewogen worden.

9. Overige aspecten
a. Het gezondheidsaspect (blootstelling aan endotoxine en de spuitzone op het agrarische perceel aan de achterzijde) zou scherper dan nu in de plantoelichting is gesteld, moeten worden overwogen.
b. Er wordt gesproken over een samenwerking met de AVR'69 (vanuit maatschappelijke betrokkenheid met het verenigingsleven), maar deze is er niet en er worden ook geen (loop- of bootcamp)trainingen gegeven.
c. De locatie heeft de aanduiding 'specifieke vorm van educatie – kookstudio', maar de betreffende ondernemer is al geruime tijd niet meer gevestigd op de locatie.

B. Beoordeling
Voor diverse onderwerpen wordt in de zienswijze verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22 te Reusel, vastgesteld op 27 februari 2018 en onherroepelijk geworden op 25 juli 2019. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het volgende toegestaan:
- De sportschool en yogastudio als vestiging van bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw. De sportschool en yogastudio worden toegevoegd aan de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Een parkeerterrein in de groenbestemming. Circa 413 m^2 van 991 m^2 groen wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'.

Voorliggend plan is getoetst aan de thans geldende regelgeving en beleid en alle ter zake doende aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

1. Omgevingsdialoog
a. Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting omschreven worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties betrokken worden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan of om welke reden dit niet is gedaan, bv. omdat er geen nabijgelegen belanghebbenden zijn. De vraag is of de verplichting van artikel 3.1.6 eerst lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening hetzelfde is als een omgevingsdialoog. Uit jurisprudentie blijkt dit niet zo te zijn.
Voor het vaststellen van een bestemmingsplan wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Deze procedure begint met de terinzagelegging van een ontwerpplan waarover door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat inspraak over een ontwerpplan vroegtijdige inspraak is op een moment dat alle opties open zijn en doeltreffende inspraak kan plaatsvinden.[7]

[7] Uitspraak windpark De Drentse Monden en Oostermoer van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616

Uit een andere uitspraak blijkt ook dat het voeren van een omgevingsdialoog geen onderdeel is van de wettelijk verplichte procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan.[8]
Dit staat los van het feit dat het college uit het oogpunt van zorgvuldigheid bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wel kan *vragen* om een omgevingsdialoog of adviseren om dit te organiseren. Dit heeft het college dan ook als voorwaarde gesteld in het principebesluit van 21 december 2021. Het uitvoeren van een omgevingsdialoog is echter vrij van invulling. Het doel van een omgevingsdialoog is niet de goedkeuring krijgen van alle belanghebbenden, het gaat om het informeren en betrekken bij de plannen. Voor de omgevingsdialoog zijn door sportschool Training Unit de volgende acties ondernomen:
Training Unit heeft een flyer laten ontwerpen (**bijlage 1**). Deze is in de buurt (Turnhoutseweg even nummers 8 t/m 32, oneven nummers 5 t/m 39 en De Hoek 1) persoonlijk door de eigenaar van de sportschool afgegeven. Indien er niemand thuis was is deze in de brievenbus geworpen. Bij de indiener van zienswijze 2 is de eigenaar van de sportschool een week later opnieuw langs geweest omdat daar in eerste instantie niemand thuis was. De eigenaar van de sportschool heeft de indiener van zienswijze 1 persoonlijk gesproken over de plannen.
De initiatiefnemer heeft hiermee in voldoende mate de omwonenden betrokken bij het plan.
Van strijd met artikel 3.6.1. Bro is geen sprake.

b. Er is geen wettelijke procedureregel die voorschrijft dat omwonenden persoonlijk geïnformeerd moeten worden over een principeverzoek of principebesluit. Zoals hierboven al aangegeven vangt de wettelijke voorbereidingsprocedure aan met het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan en een publicatie hierover. Zienswijzen worden vervolgens meegewogen in de definitieve besluitvorming.
Het principebesluit is openbaar gemaakt door middel van de openbare besluitenlijst van het college, te raadplegen op de website van de gemeente, www.reuseldemierden.nl.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.6.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte bevatten. Er is veel jurisprudentie verschenen welke ontwikkelingen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat deze toch aangemerkt moet worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.[9] Er moet beoordeeld worden in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.[10] Voor het begrip 'ruimtebeslag' wordt in de jurisprudentie gekeken naar het bebouwingsoppervlak- en volume, de zogenoemde 'footprint'– benadering. Aangezien het hier gaat om een functiewijziging binnen een bestaand bedrijfsverzamelgebouw is hier geen sprake van extra ruimtebeslag. De ontwikkeling vereist de aanleg van 10 extra parkeerplaatsen. In aanvulling op deze 10 parkeerplaatsen worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd om er zeker van te zijn dat ook in de verdere toekomst voorzien kan worden in parkeergelegenheid op eigen terrein, om zodoende te allen tijde een extra belasting van het parkeren in de omliggende openbare ruimte te voorkomen. Dit gaat ten koste van de bestemming 'groen'. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Doordat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen beperkt van omvang zijn (en uitgevoerd in grastegels) en doordat de ruimtelijke uitstraling door een landschappelijke inpassing geborgd is, is de ontwikkeling niet zodanig substantieel dat deze als stedelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden. Motivering voor de behoefte van de ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Ook hoeven eventuele alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied niet in de besluitvorming meegewogen te worden. Ondanks dat deze afweging niet verplicht is, heeft zij wel plaatsgevonden. De overname van de andere sportschool in Reusel (Bouke Sport) is door de sportschool Training Unit Reusel, voor wiens initiatief onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, overwogen. Om meerdere redenen was dit geen haalbare kaart:

- Zowel huur als koop van het gebouw van Bouke Sport was financieel niet rendabel.
- Het gebouw van Bouke Sport leent zich meer voor groepslessen. Voor groepslessen heeft Training Unit een samenwerking met Sport & Health uit Reusel. Als Training Unit groepslessen zou gaan geven in het gebouw van Bouke Sport, zou Training Unit haar collega Sport & Health moeten gaan beconcurreren, wat onwenselijk is.

De, door indiener genoemde, alternatieve locatie in Bladel kan geen onderdeel zijn van de afweging aangezien de raad niet het bevoegd gezag is om een bestemmingsplan vast te stellen voor deze locatie.

[8] Uitspraak Omgevingsplan buitengebied Brielle van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:913
[9] Gemeente Amersfoort ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075.
[10] Gemeente Wageningen 31 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2364.

3. Verkeersaantrekkende werking

In artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel is opgenomen dat bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking niet zijn toegestaan op deze locatie. Nu ligt een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling voor, wat opnieuw getoetst moet worden op een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer aanvullend onderzoek gedaan naar onder andere de verkeersaantrekkende werking en de eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving. Uit het aangeleverde verkeersonderzoek van Exante van d.d. 26 oktober 2023, dat bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd en als **bijlage 2** is toegevoegd aan deze Nota van zienswijzen, blijkt dat de vestiging van dit bedrijf mét verkeersaantrekkende werking nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie. Er wordt (ruimschoots) voldaan aan richtlijnen van het CROW inzake parkeren en aangetoond is dat de Turnhoutseweg qua capaciteit eveneens ruimschoots is toegerust om de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan te verwerken.

Als de I/C waarde[11] nu al kritiek zou zijn (zoals indiener van de zienswijze vermoed), dan zou er met regelmaat sprake zijn van filevorming op de Turnhoutseweg. Hiervan is geen sprake.

Om deze reden wordt geen aanleiding gezien om de wijziging van het bestemmingsplan te weigeren op het onderdeel verkeersaantrekkende werking.

4. Parkeercapaciteit

a. In de zienswijze wordt aangegeven dat in de ontwerpfase van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel (het vigerende bestemmingsplan) het aantal benodigde parkeerplaatsen verkeerd berekend is. Er zou zijn gerekend met parkeerplaatsen op basis van m² bouwblok in plaats van m² b.v.o. Zowel in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan als bij het vastgestelde (nu vigerende) bestemmingsplan wordt echter gerekend met het aantal m² b.v.o. De plattegronden op pagina 29 en 30 van de plantoelichting bij het vigerende plan geven het aantal m² b.v.o. per bouwlaag aan.

Zekerheidshalve is het aantal m^2 b.v.o. nogmaals digitaal geverifieerd. Hierbij heeft de bebouwing, zoals opgenomen op de digitale basiskaart grootschalige topografie (BGT), van de gemeente als basis gediend.

Het b.v.o. op de begane grond is berekend aan de hand van de digitale bebouwingscontouren op de BGT minus 30 cm buitenwanddikte. Het b.v.o. op de verdieping is digitaal uitgezet op basis van de BGT en ook hier is 30 cm buitenwanddikte in mindering gebracht. Totaal m^2 b.v.o. komt dan uit op 8.111 m^2, dus iets minder dan de 8.175 m^2 waarvan is uitgegaan bij de parkeerberekening. In de parkeerberekening is dus uitgegaan van 64 m^2 teveel b.v.o. Er is derhalve iets teveel parkeercapaciteit berekend (namelijk 0,64 x 1.95 = 1.2 parkeerplaats).

De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier niet op aangepast. Er wordt 8.175 m^2 b.v.o. aangehouden als zijnde worst case scenario / veiligheidsmarge.

Indiener geeft aan dat, voor wat betreft de gevolgen van het plan voor het parkeren, een foutieve vergelijking is gemaakt tussen de huidige situatie en de beoogde situatie.

Berekening van de parkeercapaciteit heeft als doel om te voorzien in voldoende parkeren op eigen terrein en op deze manier de parkeerdruk vanwege het initiatief op de openbare ruimte zoveel mogelijk te reduceren. Voor het parkeren in de huidige situatie (de 1.313 m^2 b.v.o. sportschool, die al enkele jaren in gebruik is op basis van een tijdelijke vergunning en de overige bebouwing, die in gebruik is als bedrijfsverzamelgebouw) is in juni/juli 2023 een parkeeronderzoek verricht door Exante in samenwerking met Buitenruimte. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerbezetting op eigen terrein op één telmoment 85% is en verder ruim daaronder blijft. Er is geconstateerd dat er op het moment van de tellingen ruimte genoeg is op eigen terrein om te parkeren.

De entree tot de sportschool ligt, centraal op eigen terrein aan de oostzijde van de binnenpleinruimte die gevormd wordt door de bestaande bebouwing op het terrein. Omdat parkeren op eigen terrein de meest comfortabele optie is (kortste loopafstand tot de entree), kan gesteld worden dat eventuele knelpunten die buiten het terrein van de sportschool optreden logischerwijs niet door de bezoekers van de sportschool veroorzaakt worden: er is immers ruimte genoeg op eigen terrein.

Vanuit deze basis, die op orde is, is vervolgens gekeken wat het effect op de parkeerbehoefte kan zijn vanwege dit plan. Dit is gebeurd op basis van het aantal m^2 b.v.o. en de parkeernormen van het CROW.

[11] [11] Verhouding tussen de Intensiteit en de Capaciteit op een wegvak, combinatie van wegvakken of een weg.

b. Indiener geeft aan dat in het inrichtingsvoorstel geen rangeerruimte voor vrachtverkeer is ingetekend.
Inmiddels zijn de parkeerplaatsen op het terrein gemarkeerd. In afwijking van het inrichtingsvoorstel is de strook die in het midden van het westelijke terrein (bij de westentree/hoofdentree) is gesitueerd, parallel aan de parkeerstrook tegen de westelijke terreinrand gesitueerd. Hierdoor is er aan de oostzijde (in het verlengde van de toegang) een brede ruimte ontstaan, die goede mogelijkheden biedt om vrachtwagens zo te manoeuvreren dat zij vooruit het terrein af kunnen rijden. Er is geen sprake van vrachtverkeer dat achteruit de Turnhoutseweg oprijdt, wat inderdaad onveilig zou zijn.
Het inrichtingsvoorstel dat is opgenomen in de plantoelichting (bij hoofdstuk 3. Planbeschrijving) wordt volledigheidshalve vervangen door een nieuw inrichtingsvoorstel (gebaseerd op de feitelijke situering van parkeerplaatsen en met ruime manoeuvreerruimte). Het nieuwe inrichtingsvoorstel is als **bijlage 3** toegevoegd bij deze nota van zienswijzen.

5. Groenstructuur / landschappelijke inpassing / flora en fauna

a. Het voorliggend bestemmingsplan met nieuw landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Dat daarmee niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden voor de aanleg van groen en landschappelijk inpassing op basis van het vigerende bestemmingsplan doet niets af aan de conclusie dat dit plan ook in overeenstemming is bevonden met de goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting wordt onderkend dat meer groen is verwijderd dan is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.
Een categorie 2 ontwikkeling is in de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling de Kempen d.d. 24 augustus 2012 (hierna: de LIR) als volgt omschreven (pagina 5):
Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.
Bij voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van extra bouwmogelijkheden. Wel is sprake van een bestemmingswijziging van groen naar bedrijf ten behoeve van 17 parkeerplaatsen in grasbetonblokken. Deze bestemmingswijziging heeft echter een relatief beperkte invloed op de omgeving en daarmee wordt het aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling.
Er wordt gevraagd om een integrale controle / nadere onderbouwing van de LIR berekening (bijlage 2):
De LIR-berekening is gemaakt door de geldende planologische situatie te vergelijken met de planologische situatie, zoals vervat in het ontwerpbestemmingsplan:
- de digitale gegevens van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn opgevraagd via Planviewer. Bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn digitaal gemeten;
- de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is door de adviseur van initiatiefnemer, stedenbouwkundig adviesbureau UrbiTom, opgesteld. De bestemmingsvlakken, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22’ zijn aangepast zodat zij beter aansluiten op de feitelijke invulling met bebouwing op het terrein. Bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn digitaal gemeten;
- de gemeten oppervlakken zijn in een tabel gebracht en vermenigvuldigd met m^2-prijzen. De m^2-prijzen zijn herleid uit de LIR;
- De LIR-berekening is in het vooroverleg gedeeld met de provincie Noord-Brabant, die hier geen opmerkingen over had.

Uit de LIR-berekening blijkt geen bestemmingswinst maar een waardedaling.
Er is sprake van een nieuwe situatie / een nieuw beplantingsplan wat akkoord is bevonden. Dat er kosten van beplanting zijn opgevoerd die ook gemaakt hadden moeten worden om te voldoen aan het beplantingsplan van het vigerende bestemmingsplan doet niet terzake. Bijlage 3 bij de toelichting (LIR-berekening) wordt vervangen door een gecorrigeerde versie. De gecorrigeerde LIR-berekening is als **bijlage 4** toegevoegd bij deze nota van zienswijzen. Als gevolg van digitale nameting is geconstateerd dat er 21 m^2 minder oppervlakte aan bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan zit, dan opgenomen in de LIR berekening, zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dit is verwerkt in de berekening (8.079 m^2 bouwvlakken

bedrijfsbebouwing in plaats van 8.100 m^2). Dit heeft geen inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan.

f. De Omgevingsvisie was ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan nog niet vastgesteld (vaststelling omgevingsvisie was 22 mei 2018, vaststelling bestemmingsplan 27 februari 2018). Bij besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan is de omgevingsvisie uiteraard wel een toetsingskader.
]Volgens de strategiekaart van de omgevingsvisie is de ontwikkeling gelegen in het primaat landschap, waarbij de strategie is:
"Versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting". Door het verdwijnen van het wandelbos verdwijnt, volgens indiener, de recreatieve en ecologische meerwaarde in dit gebied. Hierdoor zou niet voldaan worden aan de uitgangspunten van de strategische doelen van de omgevingsvisie.
Het opheffen van een deel van de groenbestemming (en het verdwijnen van het wandelbos) ten behoeve van parkeerplaatsen leidt niet automatisch tot strijd met de strategische doelen van de Omgevingsvisie. Een onderbouwing van dit standpunt door indiener ontbreekt ook.
Het college heeft bij haar positieve principebesluit het volgende overwogen over de Omgevingsvisie:
De omgevingsvisie vereist bij elke ruimtelijke ontwikkeling dat sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Maatschappelijke weerwaarde dient men te zoeken binnen de begrippen people, planet en profit. Het plan moet dus in landschappelijke, ruimtelijke, maatschappelijke, economische of sociale zin een extra bijdrage leveren, bovenop de gebruikelijke ruimtelijke inspanningen, zoals de landschappelijke inpassing. Het initiatief gaat uit van de permanente vestiging van een sportschool in een Rijksmonumentaal pand. Om toekomstbestendig te zijn wil de sportschool zich uitbreiden met een ruimte aan de voorzijde van het pand en een yogastudio op de verdieping. Sporten en bewegen dragen bij aan de gezondheid en geluk en hebben daarom een maatschappelijke meerwaarde. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast zorgt het initiatief ervoor dat het monument waarde blijft houden voor het dorp/de gemeenschap zelf.
Concluderend is de ontwikkeling in overeenstemming bevonden met de omgevingsvisie.

g. Het gegeven dat een deel van de groenbestemming op basis van het huidige bestemmingsplan verdwijnt, wil niet zeggen dat daardoor niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK). Het plan voldoet aan de ontwerpprincipes voor erfbeplanting in het gebiedstype 'Oud agrarisch cultuurlandschap' op basis van de NRK, zoals omschreven op pagina 22 van de plantoelichting. In het oud agrarisch cultuurlandschap moet er een goede samenhang zijn tussen bebouwing en het landschap.
Het beplantingsplan behorende bij voorliggend bestemmingsplan is akkoord bevonden door de stedenbouwkundige. De aan te brengen beplanting is beoordeeld / aangemerkt als robuust en daarmee in overeenstemming met de ontwerpprincipes uit de NRK.

h. Er wordt bij een bestemmingsplan niet getoetst op extra vervuiling van oppervlaktewater door het parkeren van auto's. Dit komt omdat daar geen normen voor beschikbaar zijn. Een publicatie uit 2020 van STOWA en Stichting Rioned toont ook aan dat er in Nederland geen verband te vinden is tussen de kwaliteit van hemelwater en de verkeersintensiteit (https://www.riool.net/c/document_library/get_file?uuid=4e24654a-7a3d-4274-8256-c3934915577d&groupId=20182&targetExtension=pdf).

i. Bij toetsing op flora- en fauna-aspecten wordt gekeken naar de feitelijke situatie. Het flora en faunaonderzoek heeft plaatsgehad in het kader van het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan, waarmee begonnen is in februari 2022. Op dat moment was het groen reeds verwijderd en was er sprake van de situatie zoals gefotografeerd in december 2020 (zie foto, die is opgenomen in hoofdstuk 2 van de plantoelichting, pagina 8).

6. Luchtkwaliteit

Op pagina 32 van de toelichting is gemotiveerd waarom dit plan wordt aangemerkt als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan deze conclusie.
Inmiddels is een verkeersonderzoek verricht waaruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen vanwege de sportschool lager ligt dan het op basis van theoretische normering aangegeven aantal van 728 motorvoertuigen per etmaal.

Inmiddels is ook een check gedaan met de NIBM-tool[12], versie 23-04-2022 (**bijlage 5**).

Als hierin het aantal van 728 motorvoertuigen/etmaal verkeerstoename wordt ingevoerd (een worst-case scenario op basis van theoretische cijfers, dat eigenlijk fictief hoog is: de gemeten intensiteiten zijn substantieel lager) en het percentage vrachtverkeer, zoals gemeten tijdens de tellingen die verricht zijn in het kader van het verkeersonderzoek, dan is de conclusie dat de bijdrage van het verkeer in niet betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
De berekening met de NIBM-tool wordt aan de plantoelichting toegevoegd in de paragraaf inzake luchtkwaliteit.

7. Lichthinder

In de praktijk wordt de inrit aan de oostzijde niet gebruikt voor autoverkeer. Alle verkeer maakt gebruik van de inrit aan de westzijde van de Karel I Fabriek, die zich op ca. 130 m van de woning van indiener bevindt. Deze inrit bevindt zich tegenover de bedrijfsinrit van het bedrijf dat zich aan de overzijde van de Turnhoutseweg tegenover de Karel I Fabriek bevindt. Van deze inrit wordt geen lichthinder verwacht van inschijnende koplampen. Licht van koplampen bereikt alleen zijdelings de woning van indiener, waarbij het de vraag is dit licht zich onderscheid van het rijdende verkeer over de Turnhoutseweg met bijbehorende lichthinder.
Vanwege de inrit aan de oostzijde zou, wanneer deze gebruikt zou worden door autoverkeer, eveneens weinig hinder ondervonden worden van koplampen, omdat de woning van indiener zich op meer dan 25 meter oostelijk van deze inrit bevindt: er zou ook hier hoogstens sprake zijn van zijdelings invallend licht.
Niet vanwege lichthinder, maar omwille van eventuele geluidhinder voor de aangrenzende woning Turnhoutseweg 20, zal in de regels van het aangepaste bestemmingsplan worden geborgd dat gebruik van de oostelijke inrit door autoverkeer alleen is toegestaan in geval van calamiteit of onderhoud aan de Karel I Fabriek.

8. Geluid

a. In de regels worden de openingstijden opgenomen en wordt aangegeven dat opening buiten deze tijden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
b. Vermeld is het aantal verkeersbewegingen dat op basis van gegevens van de sportschoolhouder te verwachten is. Dit aantal bedraagt 150 motorvoertuigen/etmaal.
   Voor de berekeningen is echter uitgegaan van afzonderlijke drukke etmaalperioden waarbij voor de voertuigverdeling uit is gegaan van het maximale gebruik van de verschillende parkeergebieden. De aantallen personenauto's en voertuigbewegingen zijn opgenomen in Tabel 1 in het onderzoek. Het gaat dan om 321 motorvoertuigen/etmaal, een worst-casescenario, waarbij met meer dan het dubbele van het geraamde aantal van 150 is gerekend. Deze marge is ruim voldoende.
b. Er wordt geen aanleiding gezien om een second opinion uit te voeren. Het college heeft de rapportage met het onderzoek omgevingslawaai laten toetsen door een onafhankelijk adviesbureau (De Roever). Het bureau heeft aangegeven dat het onderzoek correct is uitgevoerd.
c. Op bladzijde 10 en 11 van de rapportage omgevingslawaai, die bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, staat een aantal stappen aangegeven met geluidbelastingen. Wanneer de geluidbelasting niet boven een maximaal niveau komt dat is aangegeven bij een specifieke stap, dan hoeft geen onderzoek op basis van een stap hoger plaats te vinden.
   Zoals aangegeven op bladzijde 17 onder par. 5.1.3 (analyse) is geluid onderzocht op basis van het stappenplan tot en met stap 2. De grenswaarden, genoemd bij stap 2 worden niet overschreden.
   Onderdeel van stap 2 is, dat alleen hinderaspecten vanwege het te onderzoeken bedrijf zelf hoeven te worden onderzocht en gecumuleerd.
   Pas bij stap 3 (overschrijding van de grenswaarden op basis van stap 2) moet ook bedrijvigheid in de omgeving worden onderzocht en is cumulatie van andere hinder, dan hinder vanwege het te onderzoeken bedrijf zelf aan de orde.

9. Overige aandachtspunten

a. Buitensport is niet toegestaan. Bezoekers van de sportschool zullen alleen kortdurend buiten verblijven door een wandeling van het gebouw naar de auto of fiets of een praatje met

[12] Een tool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld.

medesporters. Op basis van wat is gesteld in de plantoelichting zien wij geen reden om te twijfelen aan de conclusies voor wat betreft endotoxine of spuitzones. Tussen de agrarische grond en de parkeerplaatsen wordt een landschappelijke inpassing aangebracht. Dit is bevorderlijk voor het tegengaan van drift ter plaatse van de parkeerplaatsen.
Een GGD advies wordt, gezien de aard van de bestemmingsplanwijziging (kortstondig verblijf van bezoekers aan een inpandige sportlocatie), bij deze bestemmingsplanwijziging disproportioneel geacht.

b. Indiener geeft aan dat de initiatiefnemer onjuiste informatie geeft inzake maatschappelijke betrokkenheid met het verenigingsleven in Reusel en dat er maar één keer contact is geweest met AVR ’69. Initiatiefnemer geeft zelf het volgende aan over maatschappelijke betrokkenheid:

Naast het burenbezoek van de sportschooleigenaar heeft een medewerker van de sportschool voor de start, tijdens de inrichting van de sportschool contact gelegd met de omliggende sportclubs voor een zogenoemde Kickbackactie. De volgende sportclubs zijn benaderd; v.v. Zuiderburen, Rosolo, LTC de Kemphanen, AVR’69 en Reusel Sport.
Naar aanleiding van de mail is de medewerker van de sportschool gaan praten met vv Zuiderburen, Rosolo en AVR’69. Er is regelmatig app verkeer geweest tussen AVR’69 en de medewerker. Bij AVR’69 was er destijds weinig interesse in de kickbackactie maar is er wel afgesproken dat de deur open staat voor een toekomstige samenwerking of het gebruik van de baan/sportschool. Wij zijn ook gevraagd of we gebaat waren bij de nieuwe loopbaan waar we gebruik van zouden mogen maken. Deze is ook gebruikt door ons voor bijvoorbeeld testen.
Voor Rosolo en vv Zuiderburen hebben we een speciaal abonnement.
Vanaf de opening zijn wij sponsor van Reusel Sport 7. Daarnaast hebben we ons vanaf het begin beschikbaar gehouden als sponsor van een team van Rosolo. Hier zijn wij op het moment bezig om een A team te voorzien van kleding en onze lidmaatschapsovereenkomst met de club te herzien.

Daarnaast hebben wij altijd een externe intensieve samenwerking gehad met Fysiotherapie Bladel, die weer in contact staat met Fysiotherapie en Manuele Therapie Reusel & Lage Mierde. In de uitbreiding van de sportschool is ook een behandelruimte voor de Fysiotherapie gerealiseerd waar behandeld kan worden met aansluitend herstel/krachttraining. Met het oog op de toekomst willen we dit verder uitbreiden.

Ook is de Pius X, Bladella, Sint Fransiscus school en Nummer 1 dagopvang de afgelopen jaren te gast geweest voor onze trainingen.

Ook binnen de fitnessbranche in Reusel hebben wij al tijden een samenwerking met Sport & Health. Met deze samenwerking vullen wij elkaar aan met een lesaanbod dat de ander niet heeft. Op deze manier maken wij het sportaanbod binnen Reusel completer zodat inwoners niet buiten het dorp hoeven te gaan.

Daarnaast staan wij open voor samenwerkingen die bij ons in het concept passen en waar wij de capaciteit voor hebben. Een voorbeeld hiervan is een sponsoractie voor de KPJ in Hooge Mierde voor de Kermis’.

De maatschappelijke betrokkenheid met het verenigingsleven is hiermee voldoende aangetoond.

c. Het klopt dat de betreffende ondernemer niet meer gevestigd is op de locatie. Derhalve zal de aanduiding ‘specifieke vorm van educatie – kookstudio’ verwijderd worden.

C.Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D.Gevolgen voor bestemmingsplan
Deze zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.
<u>Toelichting</u>
1. Een aangepast inrichtingsvoorstel wordt in hoofdstuk 3 (planbeschrijving) opgenomen, waarin de

parkeerplaatsen op het terrein zijn opgenomen, zoals zij daadwerkelijk zijn gemarkeerd in het terrein en waarbij voorzien is in afdoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens op het terrein bij de westelijke entree.
2. NIBM tool wordt toegevoegd aan paragraaf 5.6 Luchtkwaliteit.

Planregels
1. In de regels van het aangepaste bestemmingsplan wordt geborgd dat gebruik van de oostelijke inrit door autoverkeer alleen is toegestaan in geval van calamiteit of onderhoud aan de Karel I Fabriek.
2. In de regels worden de openingstijden van de sportschool (06.30 uur – 22.00 uur) opgenomen en is aangegeven dat opening buiten deze tijden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Verbeelding
1. De aanduiding kookstudio wordt van de verbeelding gehaald.

Bijlagen
1. Onderzoek verkeersintensiteiten en parkeren van Exante wordt toegevoegd aan bijlagen bij de toelichting.
2. Bijlage 3 bij de toelichting (LIR-berekening) is vervangen door een gecorrigeerde versie. Als gevolg van digitale nameting is geconstateerd dat er 21 m^2 minder oppervlakte aan bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan zit, dan opgenomen in de LIR berekening, zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dit is verwerkt in de berekening (8.079 m^2 bouwvlakken bedrijfsbebouwing in plaats van 8.100 m^2).

4. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven.

Toelichting
1 Een aangepast inrichtingsvoorstel wordt in hoofdstuk 3 (planbeschrijving) opgenomen, waarin de parkeerplaatsen op het terrein zijn opgenomen, zoals zij daadwerkelijk zijn gemarkeerd in het terrein en waarbij voorzien is in afdoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens op het terrein bij de westelijke entree.
2 NIBM tool wordt toegevoegd aan paragraaf 5.6 Luchtkwaliteit.

Planregels
1. In de regels van het aangepaste bestemmingsplan wordt geborgd dat gebruik van de oostelijke inrit door autoverkeer alleen is toegestaan in geval van calamiteit of onderhoud aan de Karel I Fabriek.
2. In de regels worden de openingstijden van de sportschool (06.30 uur – 22.00 uur) opgenomen en is aangegeven dat opening buiten deze tijden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
3. In de regels wordt opgenomen dat het muziekniveau dat binnen geproduceerd mag worden maximaal 75 dB(A) mag bedragen.

Verbeelding
1. De aanduiding kookstudio wordt van de verbeelding gehaald.

Bijlagen
1. Onderzoek verkeersintensiteiten en parkeren van Exante wordt toegevoegd aan bijlagen bij de toelichting.
2. Bijlage 3 bij de toelichting (LIR-berekening) wordt vervangen door een gecorrigeerde versie. Als gevolg van digitale nameting is geconstateerd dat er 21 m^2 minder oppervlakte aan bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan zit, dan opgenomen in de LIR berekening, zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Dit is verwerkt in de berekening (8.079 m^2 bouwvlakken bedrijfsbebouwing in plaats van 8.100 m^2).

5. Ambtshalve aanpassingen

Geen.