

Kantoor Wanroij
Bus 8, 5446 PK Wanroij
Postbus 22, 5446 ZG Wanroij
Telefoon: 0485-452817
Telefax: 0485-454638
E-mail: wanroij@oovb.nl
Internet: www.oovb.nl
KvK nummer: 17265202

O O B adviseurs
en accountants



Gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Tevens per fax: 0492 - 366 325

Wanroij, 12 februari 2015

kenmerk : 3102 OA RV/AP
uw kenmerk : NL.IMRO.1652.BPWeerij10-ON01
betreft : zienswijze over ontwerp bestemmingsplan Sportschool Weerij 10 te Gemert

Geachte raad,

Namens onze cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fitland Gemert B.V., gevestigd te (5421 VB) Gemert, aan het adres Vicaris van der Asdonckstraat 55, berichten wij u als volgt.

Cliënte heeft kennis genomen van het blijkens publicatie d.d. 12 december 2014 bestaande voornemen van het college van B & W (hierna 'het college') om, zoals in de publicatie wordt omschreven, door het ontwerp bestemmingsplan de vestiging van een sportschool op het adres Weerij 10 te Gemert planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan "Sportschool Weerij 10 te Gemert" hierna ook te noemen 'het ontwerp bestemmingsplan'.

Cliënte is onverkort van mening dat er diverse planologische bezwaren bestaan, ten aanzien van het realiseren van een sportschool op het perceel Weerij 10, welke bezwaren ook niet worden weggenomen door het ontwerp bestemmingsplan.

Cliënte kan zich dan ook niet met het voornemen van het college en het momenteel ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan verenigen en brengt hierdoor, derhalve tijdig binnen de daartoe staande wettelijke termijn, over het voornemen van het college c.q. het momenteel ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan de navolgende zienswijze naar voren.

1. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in lid 2 een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan (2.1.4) volgt in dit verband een verantwoording van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Er worden door het college een aantal conclusies getrokken die cliënte niet kan volgen.
2. Er wordt vermeld dat er in Gemert momenteel twee fitnesscentra zijn op een inwoneraantal van 25.000. Dit klopt niet. **Gemert zelf telt namelijk maar om en nabij de 15.000 inwoners,**

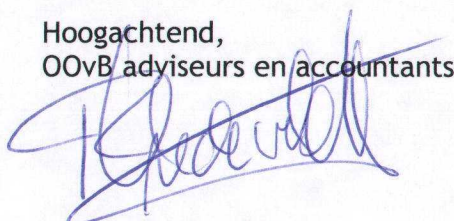
terwijl de gemeente Gemert-Bakel inderdaad rond de 25.000 inwoners telt. Er wordt dus geen rekening gehouden met de andere fitnesscentra in de gemeente, zoals bijvoorbeeld BiFit in Bakel. De conclusie van het college dat er momenteel, uitgaande van een inwoneraantal van 25.000, behoefte is aan accommodaties voor ca. 4.000 sporters is daarmee veels te kort door de bocht. Er is namelijk geen rekening gehouden met de aanwezige fitnesscentra in de gemeente, derhalve buiten Gemert. Wel wordt in dit verband door het college gemakshalve het totale inwoneraantal van de gemeente Gemert-Bakel, onterecht, als uitgangspunt genomen.

3. Het college heeft haar oordeel en beweegredenen wederom, net als bij het toekennen van de omgevingsvergunning aan Fitklub, gebaseerd op een door Fitklub zelf uitgevoerd onderzoek, welk onderzoek onder andere met diverse sociale media zou zijn uitgevoerd. De vraag is gerechtvaardigd welke waarde aan deze onderzoeken kan moet worden gehecht. Fitklub heeft met deze uitkomst, een duidelijke behoefte aan een fitnesscentrum met schepere prijzen, namelijk een duidelijk eigen commercieel belang. Cliënte is van mening dat de genoemde onderzoeken sterk gekleurd en niet objectief zijn uitgevoerd. Het college had de uitkomsten dan ook niet als uitgangspunt dan wel onderbouwing mogen gebruiken in haar motivering onder de Bro.
4. Het college geeft verder aan dat een grote groep inwoners onder de leeftijd van 18 jaar op dit moment niet kan sporten, doordat de twee aanwezige fitnesscentra in het hoge segment zitten en met vaste contracten werken. Cliënte erkent dat zij met haar leden voornamelijk in het hoge segment zit. Dit betekent echter nog niet dat de inwoners van Gemert onder de 18 jaar niet kunnen sporten. Er zijn in Gemert immers voldoende sportverenigingen aanwezig voor deze doelgroep. Fitklub doet nu net voorkomen of deze groep (als die al bestaat) tussen wal en schip zit en alleen bij haar terecht kan voor sporten zonder voorwaarden. Cliënte twijfelt sterk aan het feit als zou de groep onder de 18 jaar momenteel in Gemert nergens terecht kunnen. Ook is niet duidelijk op welke onderzoeken het college haar stellingen heeft gebaseerd.
5. Cliënte wenst verder aan te geven dat uit landelijk onderzoek blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de fitnessschool bezoeker rond de 30 jaar ligt en gezien de verhoogde participatie van ouderen in de sportscholen dit gemiddelde alleen maar zal stijgen. Het is een vaststaand feit dat kinderen onder de 18 jaar voor het overgrote deel lid is van een sportvereniging, zoals voetbal, hockey etc.
6. Er dient naar de mening van cliënte eerst een sportschoolvisie specifiek voor de gemeente Gemert-Bakel te worden ontwikkeld voordat verdere planvorming plaatsvindt. Zoals gezegd is het nog maar zeer de vraag of er een regionale behoefte bestaat voor een nieuwe sportschool.
7. Cliënte is er gezien bovenstaande niet van overtuigd dat het ontwerp bestemmingsplan in een regionale behoefte voorziet. Het is in het geheel niet bewezen dat de exploitatie van de sportschool aan de Weerij 10 overeenkomt met de behoefte van de inwoners van de gemeente Gemert-Bakel.
8. Alternatieve bouwlocaties voor de sportschool zijn onvoldoende onderzocht. Het is dan ook niet duidelijk of andere locaties leiden tot minder aantasting van het bedrijventerrein Wolfsveld.
9. Door de sportschool te situeren aan de rand van het bedrijventerrein is onvoldoende rekening gehouden met mogelijke overlast voor de aangrenzende bedrijven en met geluidsoverlast in het bijzonder.
10. De sportschool dient volgens de Parkeernota en de CROW publicatie 317 minimaal 96 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Het college staat Fitklub echter toe om te volstaan met slechts 71 parkeerplaatsen. Cliënte is echter van mening dat geen sprake is van 'weinig stedelijk gebied' en dat daarom de maximale parkeercijfers moeten worden toegepast. Het college laat na dit nader te motiveren, maar geeft slechts aan dat een verschil van 9,8 parkeerplaatsen, op grond van de overgangsregeling, beperkt is. Het college houdt hiermee geen rekening met de gevolgen en belangen van de omwonenden en aangrenzende bedrijven.

11. De ruimtelijke effecten zijn slechts summier onderbouwd. De verwachting is dat de sportschool voor een substantiële verkeersaantrekkende werking zal zorgen en dat dit voor de verkeersafwikkeling in de bestaande wegenstructuur grote gevolgen zal hebben. Het college geeft in dit verband slechts aan dat het aantal verkeerbewegingen geen enkel probleem oplevert voor de verkeersafwikkeling. Zonder nadere onderbouwing is dit een nogal premature stellingname van het college.
12. Het college slaagt al met al niet in haar motivering om aan te geven waarom in dit geval een sportschool is toegestaan op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
13. Cliënte acht de plotselinge ommezwaai in uw beleid c.q. handelen niet juist en bovendien, temeer daar het er ernstig op lijkt dat uw college Fitklub Gemert kennelijk anders dan andere betrokkenen wenst te behandelen!!
14. De omstandigheid dat Fitklub Gemert c.q. haar eigenaar de heer Strijbos, het perceel van de gemeente heeft gekocht met de bedoeling daarop een sportschool te vestigen doet aan een en ander niets af. Daargelaten dat het betrekken van een dergelijke stelling riekt naar chantage, althans door het hanteren van een dergelijke stelling sterk de indruk wordt gewekt dat er sprake is van een oneigenlijk gebruik van argumenten, kan een dergelijke stelling dan ook geen reden zijn voor het alsnog planologisch mogelijk maken van de vestiging van de sportschool.
15. Aldus valt dan ook absoluut niet in te zien waarom het feit dat Fitklub c.q. haar eigenaar de heer Strijbos het onderhavige perceel van de gemeente geeft gekocht reden en/of (rechts)grond mag/kan zijn om van het voor de Weerijds geldend planologisch regime - temeer daar dit jarenlang door uw college onverkort gehandhaafd is - plotsklaps en kennelijk enkel ten faveure van het financieel c.q. winstbelang van Fitklub Gemert c.q. haar eigenaar de heer Strijbos af te wijken en zelfs een nieuw bestemmingsplan in het leven te roepen.

Op grond van vorenstaande argumenten verzoeken wij uw college derhalve om niet met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan in te stemmen en dit niet in deze vorm goed te keuren.

Hoogachtend,
OOvB adviseurs en accountants



mr. R. Vredeveldt
Jurist