

Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik sportscholen/fitnesscentra“ Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik sportscholen/fitnesscentra“.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk;

BELEIDSREGELS

Artikel 1 Algemeen

- 1. Deze beleidsregels dienen uitsluitend voor de beoordeling van planologisch afwijkend gebruik in de vorm van aanvragen om vestiging of uitbreiding van fitnesscentra in bouwwerken:
 - o a. gelegen binnen de bebouwde kom, en
 - o b. met een maximaal (totale) oppervlakte van 1.500 m²,
al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten (artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, negende lid Bijlage II, Bor).

Artikel 2 Begripsomschrijving.

- 1. Aanvraag omgevingsvergunning: een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, negende lid, Bijlage II, Bor;
- 2. Sportschool/Fitnesscentrum: een gebouw/centrum waar mensen tegen betaling en met behulp van daartoe voorziene apparatuur aan lichaam en conditie werken door lichamelijke beweging in de vorm van ritmische beweging (al dan niet op muziek), fitnessstraining, krachttraining of vechtsporten;
- 3. Het college: het college van burgemeester en wethouders van Urk;
- 4. PR-zone: zones die in het kader van de externe veiligheid zijn bepaald en waarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. fitnesscentrum) ongewenst zijn;
- 5. Veiligheidszone: zone die of gebied dat is aangewezen vanwege het beperken van het risico voor gevaar voor mensen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de weg of door buisleidingen of vanwege een inrichting aangewezen op grond van het Bevi of het Besluit Risico's Zware Ongevallen.
- 6. Verzoeken: een principeverzoek, een verzoek wijziging bestemmingsplan (art. 3.6, eerste lid, onder a Wro) als ook aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 3 Doelstelling.

- Het scheppen van een ruimtelijk toetsingskader voor verzoeken waarbinnen planologisch afwijkend gebruik mogelijk is voor vestiging en/of uitbreiding van sportscholen/fitnesscentra in de gemeente Urk, mits passend binnen de voorwaarden als beschreven in artikel 1 en artikel 4.

Artikel 4 Toetsingskader.

- 1. Een verzoek wordt geweigerd/afgewezen indien dit betrekking heeft op:
 - a. een pand met een bestemming Wonen; of
 - b. een perceel of gebouw binnen de PR-zone(10-6) of in een veiligheidszone;
- 2. Aan een verzoek kan medewerking worden verleend indien:
 - a. het verzoek betrekking heeft op een bestaand gebouw;
 - b. gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast;
 - c. parkeren geheel plaatsvindt op eigen terrein, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
 - d. geen sprake is van een onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving;
 - e. geen onevenredige negatieve milieueffecten worden veroorzaakt voor de omgeving;
 - f. een toename van het groepsrisico is verantwoord;
 - g. de onderbouwing behorend bij het verzoek tevens vergezeld blijkt dat het verzoek past binnen de toetsingsregels van dit artikel;
 - h. uit een bij het verzoek behorende onderbouwing blijkt dat:
 - 1. het fitnesscentrum past binnen de toetsingsregels zoals genoemd in het tweede lid van dit artikel, onder a t/m g en;
 - 2. uit een bij deze onderbouwing behorend behoefte-onderzoek blijkt dat het verzoek voorziet in een actuele behoefte;
 - i. de gemeente is gevrijwaard van planschade middels een ondertekende planschadeovereenkomst.

Artikel 5 Overgangsrecht.

Deze beleidsregels gelden niet voor verzoeken waarvoor al een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en/of verzoeken waarover al besluitvorming in het college heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 Inwerkingtreding.

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2018.

Artikel 7 Citeerartikel.

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik sportscholen/fitnesscentra"

Burgemeester en wethouders van Urk,

De burgemeester,

De secretaris

Toelichting "Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik fitnesscentra"

1. Algemene toelichting

In deze notitie zijn beleidsregels opgenomen voor de planologische afwijking m.b.t. wijziging gebruik van bouwwerken. Deze beleidsregels zijn uitsluitend bedoeld voor beoordeling van verzoeken t.b.v. vestiging of uitbreiding van fitnesscentra en niet passend binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Omdat dergelijke verzoeken veelal niet passen binnen de ter plaatse geldende planologische kaders, moet steeds per geval worden beoordeeld of hieraan toch medewerking kan worden verleend. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, negende lid, Bijlage II Bor.

Aldus bestaat behoefte aan een ruimtelijk toetsingskader waarbinnen planologisch afwijkend gebruik mogelijk is ten behoeve van vestiging en uitbreiding van sportscholen en/of fitnesscentra in de gemeente Urk. Mede ook gezien de bijkomende voordelen die dit geeft, zoals bijv. een eenvoudige, snelle en eenduidige toetsing.

Deze beleidsregels voorzien in een ruimtelijk toetsingskader waarbij een aantal uitgangspunten zijn gehanteerd. Alvorens nader in te gaan op deze uitgangspunten zijn hieronder eerst een aantal feiten en trends m.b.t. de fitnessbranche uiteengezet.

2. Achtergrond

De fitnessbranche is in de afgelopen decennia zeer commercieel succesvol geworden, maar vertoont inmiddels een neutrale toekomstprognose. Toch is er sprake van een negatief marktsentiment omdat de concurrentie moordend is en de consument grilliger is dan ooit.

Het gevolg is dat er een strijd is ontstaan om ruimte waarna het bedrijf met de beste marketingstrategie overleeft. Verder gevolg is dat de nadruk niet langer ligt op het bewijzen van de noodzaak van een extra fitnesscentrum/sportschool, maar meer op het zo goedkoop mogelijk verwerven van een grondpositie, waardoor bestaande fitnesscentra in duurdere gebieden wellicht failliet raken.

De vraag is dus of het voor een gemeente wenselijk is om mee te werken aan nieuwe vestigingen van fitnesscentra/sportscholen (en hun diverse varianten). Bij afvlakkende vraag naar sportscholen en toenemend aanbod van sportscholen zal op termijn leegstand ontstaan op de locaties die het duurst zijn (in een centrum/sportzone). De ladder voor duurzame verstedelijking zal daarom bij nieuwe initiatieven moeten worden doorlopen. Dit maakt deel uit van de afweging welke locatie dan het meest geschikt is voor uitbreiding van het aanbod.

3. Uitgangspunten

Concurrentieverhoudingen vormen geen bij een planologische belangenafweging in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon voordoet die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

De Raad van State heeft meermaals overwogen dat voor antwoord op de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector, geen doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande (detailhandels)vestigingen. Het doorslaggevende criterium is of ook na het sluiten van een of meer voorzieningen voor de inwoners in een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van of in hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Gezien het bestaande aanbod c.q. voorzieningenniveau aan sportscholen/fitnesscentra op Urk en in de regio, is dat laatste voldoende verzekerd.

In meer algemene zin wordt opgemerkt dat de toets voor het aannemen van duurzame ontwrichting buitengewoon streng is, feitelijk bijna niet aantoonbaar. Nergens is uit gebleken of, en zo ja, wanneer

sprake is van duurzame ontwrichting binnen de fitnessbranche op Urk. Er zijn geen ook onderzoeken bekend waaruit dit blijkt.

Tegen deze achtergrond moet worden geconcludeerd dat de gemeente de bestaande sportscholen/fitnessmarkt niet kan beschermen door te sturen vanuit de aanbodzijde. De te formuleren beleidsuitgangspunten voor fitnesscentra moeten daarom enkel en alleen gebaseerd zijn op ruimtelijke motieven.

Hierbij zijn vooral ook de aanwezige beleidskaders in ogenschouw genomen.

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgelegd in door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisies en bestemmingsplannen. Het toekennen van bestemmingen en bijbehorende regels (bouwen en gebruik) is een weloverwogen beleidsafweging geweest. Als het college van burgemeester en wethouders gebruik wil maken van de door de wetgever aan haar toegekende beleidsvrijheid om van het in de bestemmingsplannen vastgelegde raadsbeleid af te wijken dan moet dat zeer zorgvuldig gebeuren. Uitgangspunt is om zo dicht mogelijk bij het raadsbeleid te blijven.

4. Bestemmingsplannen en sportscholen/fitness

Voor bestemmingsplannen wordt sinds 2008 de landelijk verplichte regeling Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) toegepast (aangepast in 2012). In deze regeling valt een fitnessruimte of sportschool onder de standaardbestemming 'Sport'. Aangezien een sportschool meestal gaat om een gebouw en niet om sportvelden, wordt de functie nog wel eens gecombineerd met andere functies (die niet per sé 'sport' betreffen) waardoor het wel eens voorkomt dat de functie ook in een andere bestemming (zoals bijvoorbeeld 'Gemengd') wordt toegelaten.

5. Vestigingsmogelijkheden binnen de gemeente Urk

Na analyse van de diverse binnen het Urker grondgebied vigerende bestemmingsplannen blijkt dat er weinig bestemmingen Sport zijn opgenomen, maar dat binnen de begripsbepalingen van 'Maatschappelijke voorzieningen' (binnen de meeste Urker bestemmingsplannen) ook sportvoorzieningen zijn meegenomen. Impliciet betekent dit dat in de meeste bestemmingsplannen op Urk sportscholen/fitnesscentra onder de bestemming Maatschappelijk zouden kunnen worden gehuisvest.

Urk heeft tevens een Sportboulevard waar nog enige ruimte aanwezig is en de juiste omstandigheden en bestemmingen ook aanwezig zijn.

6. Alternatieve Locaties

Buiten de formele Sport bestemming (en de Urker manier van Maatschappelijke bestemmingen) kan ook ruimtelijk worden gekeken naar plaatsen op Urk waar voldoende ruimte voorhanden lijkt en sportscholen niet onwenselijk (zouden kunnen) zijn:

a. Schokkerhoek

Op Schokkerhoek zijn in de bestemming Gemengd sportscholen/fitnesscentra mogelijk. Sportscholen/fitnesscentra zouden in de gemengde zone tussen bedrijventerrein Zwolse Hoek en het woongebied een overgangsfunctie kunnen vormen van milieuhinderlijke bedrijven naar gevoelige bestemmingen.

b. Bedrijventerrein Lemsterhoek

Op dit terrein wordt gestreefd naar meer functiemenging zodat op langere termijn het bedrijventerrein Lemsterhoek steeds minder het terrein wordt voor sterkgezonde bedrijvigheid en er minder overlast ontstaat voor in de buurt liggende woonwijken. Daarom is hier een functiegemengd ruimtelijk regime van toepassing, waardoor naast de vestiging van lichte bedrijvigheid ook andere functies, zoals sportscholen, zijn toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein-3. Op deze locatie is de vestiging van een sportschool/fitnesscentrum binnen het bestemmingsplan dus mogelijk.

c. Bedrijventerrein Westgat

Op dit terrein worden de mogelijkheden onderzocht om ook op langere termijn richting een meer functiegemengd gebied te ontwikkelen. Op dit terrein geldt net als op Bedrijventerrein Lemsterhoek het bestemmingsplan Havens. Er geldt echter geen bestemming Bedrijventerrein-3. Hierdoor is directe vergunningverlening geen optie. Toch is het niet per sé onwenselijk om op dit terrein sportscholen/fitnesscentra toe te staan. Voor dit terrein zou de beleidsregel dan ook uitstekend kunnen worden toegepast.

7. Onwenselijke Locaties

Naast de eventueel wenselijke locaties zijn er ook locaties waarbij vestiging van sportscholen/fitnesscentra minder/niet wenselijk is. Aanvragen om in deze gebieden een sportschool/fitnesscentrum te mogen vestigen dienen dus te worden geweigerd.

a. Bestemming Wonen

In woonwijken (die bestemd zijn met een bestemming Wonen) kan een functiewijziging naar sportschool/fitnesscentrum al snel zorgen voor overlast in de vorm van verkeersoverlast en geluidsoverlast (vanuit het mogelijke fitnesscentrum naar de omgeving toe). De bestemming Wonen betreft een 'gevoelige functie'. Dit betekent dat streng gekeken moet worden naar geluidsoverlast. Daarnaast kan extra verkeer zorgen voor een verminderde verkeersveiligheid en een parkeerprobleem. Aangezien dit in het algemeen vrijwel altijd het probleem zal zijn bij het beoordelen van aanvragen voor gebruikswijziging naar sportschool/fitness bij woonwijken, is er voor gekozen om een functiewijziging van de bestemming Wonen naar sportschool/fitnesscentrum uit te sluiten.

8. Toelichting op de artikelen. Artikel 1:

In dit artikel wordt een eerste schifting gemaakt in aanvragen die kunnen worden beoordeeld in het kader van de 'kruimelgevallenregeling' die in het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen. Betreft het geen aanvraag binnen de bebouwde kom of is het groter dan 1500 m² is een vergunning op grond van de 'kruimelgevallenregeling' vanuit het Bor niet mogelijk.

Artikel 2:

In dit artikel wordt toegelicht wat wordt verstaan onder een aantal begrippen die in de regeling worden gebruikt.

Artikel 3:

Beschrijft het doel van de regeling.

Artikel 4

eerste lid:

Op deze plek wordt aangegeven wanneer aanvragen om afwijkend planologisch gebruik sowieso worden geweigerd. De motivatie hiervoor is te lezen in paragraaf 7 van de toelichting. Verder is het toevoegen van sportscholen/fitnesscentra in een veiligheidszone zeer onwenselijk omdat de risico's dan teveel zouden kunnen toenemen.

tweede lid, onder a:

Deze regel is gericht op het tegen gaan van leegstand. Daarnaast is de regeling in het Besluit omgevingsrecht bedoeld voor een gewijzigd gebruik van bestaande gebouwen.

tweede lid, onder b:

Dit artikel is bedoeld ter bescherming van bestaande gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving. Dit kunnen zijn woningen, maar ook bedrijven. De vestiging van een sportschool/fitnesscentrum in de directe omgeving zou niet mogen leiden tot een beperking van het al bestaande legale gebruik.

tweede lid, onder c en d:

Fitnesscentra hebben een grote verkeersaantrekkende werking. Een goede ontsluiting is daarom een belangrijk vereiste. Aan hand van bestaande verkeersintensiteiten en de verwachte toename daarvan als gevolg van het fitnesscentrum, moet per aanvraag worden beoordeeld of de verkeersbelasting aanvaardbaar is. Daarnaast moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

tweede lid, onder e:

Behalve het beperken van de omgeving in het normale gebruik moet ook worden aangetoond dat de omgeving (gevoelige bestemmingen) niet wordt geschaad door de aanwezigheid van een sportschool/fitnesscentrum. Er zou bijvoorbeeld geluidsoverlast kunnen ontstaan door luide geluidssystemen. Dit moet worden voorkomen.

tweede lid, onder f:

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (1% letaliteitsgrens). De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging m.b.t. planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord. Hierbij geeft het bevoegde gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording moet voldoen. De verantwoording van het GR is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

tweede lid, onder h:

Een ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag. In deze onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het verzoek past binnen de beleidsregels.

Verder maakt een behoefte-onderzoek deel uit van deze onderbouwing. Hieruit moet in elk geval blijken wat de ruimtevraag is voor deze stedelijke ontwikkeling. Kort gezegd: de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod. Met de ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling (vestiging fitnesscentra) voorziet in een actuele behoefte. Dit met het oog op bijv. leegstand en verloedering.

tweede lid onder i:

Door toepassing te geven aan deze beleidsregels en daarmee dus ook aan een afwijking bestemmingsplan, kan de gemeente worden geconfronteerd met planschadeclaims als bedoeld in art. 3.6 Wro. Om de gemeente Urk te vrijwaren van te honoreren verzoeken om planschadevergoeding ex. art. 3.6 Wro dient aanvrager een zgn. planschadeverhaalovereenkomst te ondertekenen.

Artikel 5:

In artikel 5 wordt vermeld dat de beleidsregel niet geldt voor de gevallen waarvoor al een vergunningsprocedure is doorlopen.

Artikel 6:

Dit artikel bepaalt per wanneer de “Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik sportscholen/fitnesscentra” in werking treden.

Artikel 7:

De juiste verwijzing naar de beleidsregels is “Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik sportscholen/fitnesscentra”.

Lijst met afkortingen

- Awb : Algemene wet bestuursrecht
- Bevb : Besluit externe veiligheid buisleidingen
- Bevi : Besluit externe veiligheid inrichtingen
- Bor : Besluit omgevingsrecht
- BRZO : Besluit Risico's Zware Ongevallen
- Bvo : Bedrijfsvloeroppervlak
- cRnvg : Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen
- GR : Groepsrisico
- PDV : Perifere Detailhandels Vestigingen
- PR : Plaatsgebonden risico
- Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 december 2017.