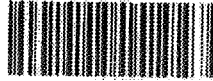




BODY ACTIVE
SPORT EN GEZONDHEIDSCENTRUM



College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. afdeling vergunning en handhaving
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	28 DEC. 2012	
Reg.nr/nummer		
Periode	60 bijzaak 122100	
Vertrouwelijk	JA	NEE

Vijhuizenweg 15
4871 EE Etten-Leur
Telefoon: 076 - 501 72 74
www.bodyactive.nl
info@bodyactive.nl
BTW nummer: B122.10.037.8.01
nummer: 20125802

Etten-Leur, 11-12-2012

Onderwerp: zienswijze/bezwaar exploitatie sportcentrum de Banakker

Geachte dames en/of heren

In dit schrijven willen wij uw aandacht voor het exploiteren van fitnessfaciliteiten in het nieuw te bouwen sportcentrum de Banakker.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zoals onlangs gepresenteerd, hebben wij vernomen dat er fitnessfaciliteiten mogen worden geëxploiteerd tot 1000m². Hierbij willen wij u er op attenderen dat er afspraken zijn gemaakt tav de reeds in Etten Leur gevestigde fitnessondernemers te weten:

In uw besluit van 20 februari 2006 is immers voor het sport-en leisure complex op het Trivium het volgende bepaald:

"het complex mag voorts worden benut voor alle vormen van sport-en recreatie met dien verstande dat als onderdeel van een wellnesscentrum de omvang voor niet in Etten-Leur gevestigde fitnessactiviteiten met bijbehorende voorzieningen wordt beperkt tot maximaal 600 m²"

Hieruit blijkt duidelijk dat er een maximum omvang geldt van 600 m² voor de totale bedrijfsvoering en nog veel belangrijker geen fitnessactiviteiten zoals dat door de andere sportcentra gegeven wordt. Wij gaan er vanuit dat deze afspraak voor andere locaties in Etten Leur ook gehandhaafd blijft.

Uit het destijds gehouden marktonderzoek MKB is duidelijk gebleken dat er met het huidige aanbod ruimschoots wordt voorzien aan de behoefte van sportlessen in deze markt. Op locatie Plantijnlaan is immers met de komst van CentrumFit ook al een locatie erbij gekomen waarbij men ook voor gewone fitness terecht kan. O. i. moeten deze m² van de nieuw te ontwikkelen plannen worden afgetrokken.

Wij verwachten ook een duidelijk antwoord op de precieze invulling van het aantal m², dit inclusief overige voorzieningen.

Zoals eerder gezegd: Het MKB rapport geeft duidelijk en letterlijk aan; "Het aanbod is gereed voor de toekomst van Etten-Leur". De eventuele, zeer beperkte marktruimte die de komende jaren (we hebben het over jaar 2020) zal kunnen ontstaan, kan gemakkelijk worden opgevangen door de huidige aanbieders.

Het MKB rapport geeft letterlijk (blz 20 en 21) weer, wat de gevolgen zijn van vestiging van nog een centrum. Overcapaciteit, zelfs nog in jaar 2020!

Graag uw bevestiging van ontvangst van dit schrijven en wat de verdere acties zijn m.b.t. bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

Body Active sport en gezondheidscentrum
Monique en John van Geel
076 501 72 74 of info@bodyactive.nl

Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening gemeente Etten-Leur met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex De Banakker"

=====

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex De Banakker" heeft gedurende de periode 1 november 2012 t/m 12 december 2012 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was het voorontwerp-bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking hieromtrent heeft op 31 oktober 2012 plaatsgevonden in het weekblad "Etten-Leurse Bode", de gemeentelijke internetsite en het publicatiebord. Gedurende de periode van terinzageligging kon een ieder mondeling of schriftelijk een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders.

Inspraakreacties

Er zijn gedurende voornoemde periode geen inspraakreacties ingediend. Wel is op 28 december 2012 (datum poststempel 27 december 2012) een inspraakreactie, gedateerd 11 december 2012, binnengekomen. Hoewel deze inspraakreactie ruimschoots na voornoemde inspraakperiode is binnengekomen, is deze toch in behandeling genomen. De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van de zienswijze is uitgegaan van de volledige tekst van de ingebrachte zienswijze en de daarop gegeven mondelinge toelichting.

Inspraakreactie Body Active, Vijfhuizenweg 15, 4871 EE Etten-Leur (zienswijze d.d. 11 december 2012, ontvangen op 28 december 2012)

Inhoud inspraakreactie

Er wordt geattendeerd op afspraken uit 2006 ten aanzien van de reeds in Etten-Leur gevestigde fitnessondernemers. In het kader van het sport- en leisurecomplex op het Trivium is bepaald, dat "het complex voorts mag worden benut voor alle vormen van sport en recreatie met dien verstande dat als onderdeel van een wellnesscentrum de omvang voor niet in Etten-Leur gevestigde fitnessactiviteiten met bijbehorende voorzieningen wordt beperkt tot maximaal 600 m²". Hieruit blijkt duidelijk dat er een maximum omvang geldt van 600 m² voor de totale bedrijfsvoering en nog veel belangrijker geen fitnessactiviteiten zoals die door andere sportcentra gegeven worden. Er wordt vanuit gegaan dat deze afspraak voor andere locaties in Etten-Leur ook gehandhaafd blijft. Verwezen wordt naar een destijds gehouden marktonderzoek van MKB waaruit duidelijk is gebleken dat er met het huidige aanbod ruimschoots wordt voorzien aan de behoefte van sportlessen in deze markt. Op de locatie Plantijnlaan is er een locatie voor gewone fitness bijgekomen. Deze m² moeten van de nieuw te ontwikkelen plannen worden afgetrokken. Verzocht wordt om een duidelijk antwoord op de precieze invulling van het aantal m², inclusief overige voorzieningen. Samenvattend: onder verwijzing naar besluitvorming uit 2006 en gebaseerd op daaraan ten grondslag liggende rapporten wordt aangedrongen op het beperken van de omvang fitness in het nieuwe sportcomplex tot maximaal 600 m².

Beantwoording inspraakreactie

Eind 2011 heeft de gemeenteraad ten aanzien van het nieuwe sportcomplex De Banakker

besloten dat bij een niet-lokale ondernemer maximaal 600 m² aan fitness mag worden gerealiseerd en bij verplaatsing van een lokale ondernemer maximaal 1000 m². In een bestemmingsplan kan deze voorwaarde echter niet worden opgenomen, want het is niet ruimtelijk relevant of een lokale dan wel niet-lokale fitnessaanbieder zich in het nieuwe sportcomplex vestigt. Er zal in het bestemmingsplan een maximum oppervlaktemaat van 600 m² of 1000 m² moeten worden opgenomen.

Uit studies van MKB en Grontmij (uit 2005) is destijds geconstateerd dat er potentie is voor fitness en toegevoegde waarde bij het realiseren van fitness als onderdeel van een dergelijk sportcomplex. De marktbehoefte zoals destijds bepaald is gebaseerd op criteria als de omvang van de gemeente, het aantal inwoners, de te verwachten groei in de komende jaren en aantal (potentiële) leden van fitnesscentra gekoppeld aan m².

Overigens blijkt dat op basis van een aantal geldende bestemmingsplannen fitness op diverse locaties in de gemeente zondermeer mogelijk is en niet gemaximeerd is aan een bepaalde omvang in m². Indien er op die betreffende locaties dus aanvragen om een fitnessvoorziening komen, dan moet de gemeente die honoreren. Het is dan ook een illusie dat indien in het bestemmingsplan voor het nieuwe sportcomplex maximaal 600 m² voor fitness zou worden opgenomen, daarmee de totale feitelijke omvang van fitness in de gemeente gemaximeerd wordt. Bovendien worden dan de mogelijkheden van de Etten-Leurse fitnessaanbieders beperkt, want als er in het bestemmingsplan een maximum oppervlakte van 600 m² voor fitness wordt opgenomen en er vestigt zich te zijner tijd een lokale fitnessondernemer in het nieuwe sportcomplex, dan mag hij/zij te zijner tijd ook maar maximaal 600 m² aan fitness realiseren.

Op basis van het meest recente onderzoek van Grontmij d.d. november 2011, dat ten grondslag ligt aan de besluitvorming door de raad van december 2011, wordt geadviseerd om in het nieuwe sportcomplex 1000 m² fitness op te nemen. Dit advies is gebaseerd op een totaalafweging (marktbehoefte, financieel, synergie, meerwaarde sportcomplex). Overigens zijn in de 1000 m² fitness ook de kleed-, was-, toilet- en bergingsruimtes etc. begrepen. Het betreft dus zeker geen 1000 m² netto ruimte voor fitnessactiviteiten. De vraag of fitness uiteindelijk daadwerkelijk in het gebouw wordt opgenomen, hangt ten slotte af van de interesse van de exploitant. Mocht de exploitant geen interesse hebben in fitness, dan kan overwogen worden om in het bouwplan geen ruimte voor fitness op te nemen. De bestemmingsplanprocedure loopt echter vooruit op de aanbestedingsprocedure. In het bestemmingsplan zal derhalve een maximumoppervlakte moeten worden opgenomen.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande besluiten burgemeester en wethouders in het bestemmingsplan "Sportcomplex De Banakker" een maximumoppervlakte van 1000 m² voor fitness op te nemen. Daarmee worden ook voor eventuele lokale fitnessondernemers alle mogelijkheden open gehouden. Aan artikel 4.2.1 van de planregels wordt lid h toegevoegd: "de oppervlakte ten behoeve van 'fitness' bedraagt maximaal 1000 m²".

Etten-Leur, februari 2013.