

Gemeente Werkendam
t.a.v. wethouder M. de Gelder
Postbus 16
4250 DA WERKENDAM

Datum: 17 september 2018
Onderwerp: Vestiging Stichting Fronrunners op Bolstrastraat 8 te Werkendam

Geachte heer De Gelder,

De Stichting Fronrunners heeft mij gevraagd om hen te adviseren over de vestiging van deze stichting op de locatie Bolstrastraat 8 te Werkendam.

Uit de correspondentie tussen de gemeente, Hofstede Makelaardij en de stichting begrijp ik dat op dinsdag 18 september 2018 tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders de vestiging van het de stichting op de genoemde locatie bespreekt.

Met deze brief stuur ik u namens de Stichting Fronrunners informatie die relevant is voor de behandeling van deze kwestie door het college.

Bestemmingsplan

De locatie Bolstrastraat 8 ligt in het bestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk" en heeft op basis hiervan de bestemming "bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, die staan vermeld in de categorieën 2 tot en met 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

De regels van het bestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk" bevat in artikel 4.5.1 een afwijkingsbevoegdheid waarmee het college door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van bedrijven., die niet voorkomen op de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar waarvan de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving is aan de bedrijfsactiviteiten die wel de Lijst van bedrijven wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen volgens artikel 4.5.1 de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Activiteiten

Uit de informatie die de Stichting Frontrunner aan de gemeente heeft gestuurd (onder andere de extra toelichting die is gevoegd bij de melding op grond van het Activiteitenbesluit) blijkt dat op de locatie Bolstrastraat 8 bijeenkomsten en trainingen worden gehouden in een daarvoor ingerichte ruimte. Tijdens veel van deze bijeenkomsten wordt gezongen en wordt muziek gemaakt. Verder worden de trainingen en bijeenkomsten vastgelegd op video. Tevens is een studioruimte ingericht waar trainingen op video worden vastgelegd. Op de locatie is ook een aantal ondersteunende kantoorruimten aanwezig.

De stichting heeft het voornemen om de ruimte op de locatie Bolstrastraat 8 als volgt te gaan gebruiken:

- Circa 2 per week een training voor 1- tot 40 personen. Deze trainingen vinden plaats in de avonden (van 19.00 uur tot circa 22.00 uur);
- Circa 2 per maand op een zondagavond (van circa 19.00 uur tot circa 22.00 uur) een bijeenkomst met 50 tot 100 personen;
- Een aantal malen per jaar een "conferentie". Deze bijeenkomsten worden in de avond en in de weekenden gehouden.

Toetsing aan lijst van bedrijven

De activiteiten van de stichting worden in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijven komen de activiteiten niet genoemd. Daarom heb ik onderzocht onder welke milieucategorie de activiteiten van de stichting vallen, gelet op de milieubelasting die de activiteiten op de omgeving veroorzaakt. Bij deze beoordeling spelen de verkeersaantrekkende werking en de geluidsproductie een wezenlijke rol.

De bijeenkomsten van de stichting wordt door een substantieel aantal mensen bezocht, het geen leid tot relatief veel verkeersbewegingen. Verder moet acht worden geslagen op het feit dat tijdens de bijeenkomsten (versterkte) muziek ten gehore wordt gebracht en samenzang plaatsvindt. Wanneer ik één en ander vergelijk met bedrijfsactiviteiten van de lijst van bedrijfsactiviteiten die behoort bij de VNG Brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze lijst bevat bedrijfsactiviteiten, die tot een vergelijkbare milieubelasting leiden als de activiteiten van de Stichting Frontrunners. Dit betreft de volgende bedrijfsactiviteiten:

Omschrijving	Milieucategorie volgens bedrijvenlijst VNG Brochure "Bedrijven en milieuzonering"
Buurt- en clubhuizen	2
Studio's (film, tv, radio, geluid)	2
Bioscopen	2
Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
Muziek- en balletscholen	2
Dansscholen	2

Op basis van het voorgaande concludeer ik dat de activiteiten van de Stichting Frontrunners tot een milieubelasting leiden die vergelijk is met bedrijven in milieucategorie 2. Derhalve is de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.5.1 van de planregels in dit geval toepasbaar. Gelet op deze milieubelasting zijn de activiteiten van de stichting niet vergelijkbaar met activiteiten in milieucategorie 1.



Parkeren

De Stichting Frontrunners realiseert zich dat tijdens de verschillende bijeenkomsten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op het eigenterrein op Bolstrastraat 8 zijn 20 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit aantal plaatsen terrein is voldoende om de parkeerbehoefte als gevolg van de doordeweekse trainingen op te vangen.

Ten behoeve van de andere bijeenkomsten heeft de stichting afspraken gemaakt met bedrijven in de directe omgeving. Op basis van deze afspraken mag tijdens de bijeenkomsten van de stichting gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen op de omliggende bedrijfslocatie. Het betreft de volgende locaties:

- Stadegaard - Bolstrastraat 8a, [REDACTED] Werkendam – 10 parkeerplaatsen
- Thiermann Forwarding - Hulsenboschstraat 1, [REDACTED] Werkendam – 15 parkeerplaatsen
- Blankers & Van Vark - Hulsenboschstraat 5, [REDACTED] Werkendam – 25 parkeerplaatsen
- Hansaflex - Leeghwaterstraat 23, [REDACTED] Werkendam – 20 parkeerplaatsen
- Middelkoop - Leeghwaterstraat 14, [REDACTED] Werkendam – 10 parkeerplaatsen
- Quartel Auto's - Hulsenboschstraat 3, [REDACTED] Werkendam – 15 parkeerplaatsen.

Met het bovenstaande aantal parkeerplaatsen is voldoende ruimte beschikbaar om de parkeerbehoefte van de bijeenkomsten op zondagavond en van de conferentie op te vangen. Daarbij moet vermeld worden dat de parkeerplaatsen van omliggende bedrijven gebruikt worden in de avonduren; op deze momenten is niet of nauwelijks sprake van parkeerbehoefte van de betreffende bedrijven. Verder leert de ervaring dat de autobezetting van bezoekers aan de bijeenkomsten van de stichting hoog is (gemiddeld 2 tot 3 personen per auto).

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen op de omliggende locaties, worden parkeerregelaars ingezet.

Voorkoming leegstand

Daarnaast helpt de aanwezigheid van Stichting Frontrunners ook tegen de leegstand op het industrieterrein. Het pand heeft geruime tijd leeg gestaan. Er was nog geen interesse in het pand omdat de aanliggende loodsen niet verhuurd worden door de verhuurder. Hierdoor zien andere bedrijven af van de locatie omdat zij de loodsen ook nodig hebben. De stichting heeft deze niet nodig en passen met hun activiteiten perfect in het pand en in de omgeving. De stichting heeft het pand op deze zichtlocatie weer opgeknapt en mooi gemaakt.

Geen alternatieven

Gezien de belasting die de activiteiten van de Stichting Frontrunners veroorzaakt op de omgeving, zijn deze activiteiten niet inasbaar in een woonkern. Dit zal namelijk leiden tot geluids- en parkeeroverlast. Daarom is vestiging op een bedrijventerrein feitelijk gezien de enige reële optie voor de stichting.

Mocht het college geen medewerking verlenen aan de vestiging van de stichting op Bolstrastraat 8, dan heeft de stichting op korte termijn geen alternatieve locatie voorhanden voor zijn activiteiten. Dit zal de stichting en zijn activiteiten in grote problemen brengen.

Omdat de stichting ervan overtuigd was dat de activiteiten volgens het bestemmingsplan waren toegestaan, is het gebouw al geheel verbouwd en klaargemaakt voor de activiteiten van Stichting Frontrunners.



Er is inmiddels circa €45.000 in het pand geïnvesteerd. Dit geld komt uitsluitend van giften van lokale donateurs die het werk van de stichting ondersteunen. Deze verbouwing terugdraaien zal desastreus zijn voor de stichting, aangezien onze inkomsten en bereidwilligheid afhankelijk is van de donateurs en vrijwilligers .

Overleg BIZ

De Stichting Frontrunners heeft overleg gehad met het bestuur van BIZ Bruine Kilhaven. Tijdens dat overleg heeft de stichting aan het bestuur een uiteenzetting gegeven van hun activiteiten op Bolstrastraat 8. Tijdens dit overleg bleek dat de door het bestuur geuite zorgen over de vestiging van de stichting voor een belangrijk deel zijn gebaseerd op onjuiste informatie.

Het overleg met het bestuur vindt plaats op een constructieve wijze en het bestuur zal naar verwachting binnen afzienbare tijd een standpunt over de voorgenomen vestiging innemen. Het spreekt voor zich dat de stichting in overleg met het bestuur van BIZ Bruine Kilhaven en uw college tot een voor alle partijen acceptabele en werkbare oplossing wil komen.

Conclusie en verzoek

Op basis van het voorgaande kom ik tot de conclusie dat de vestiging van de Stichting Frontrunners passend is op de locatie Bolstrastraat 8 te Werkendam en niet leidt tot overlast of een beperking in de bedrijfsvoering van andere bedrijven.

Daarom wordt het college verzocht om het toepassing van artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk" af te wijken van dit bestemmingsplan en de vestiging van de stichting mogelijk te maken.

Het spreekt voor zich dat de Stichting Frontrunners graag in overleg met het college zo nodig nadere afspraken wil maken over de randvoorwaarden waarbinnen de vestiging van Stichting Frontrunners op de locatie Bolstrastraat 8 te Werkendam mogelijk is.

Afschrift

Omdat de behandeling van deze kwestie reeds morgen plaatsvindt, heb ik vanwege de snelheid deze brief ook rechtstreeks verstuurd aan de betrokken medewerkers.

Nadere informatie

Als u behoefte heeft aan nadere informatie of vragen heeft, dan kunt u met mij contact opnemen.



Ordering b.v.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen