




Geldrop-Mierlo



*uw brief* 17 december 2024  
*behandeld door* Vergunningen  
*Geldrop* 08 januari 2025

*ons kenmerk* 17712419749  
*onderwerp* Omgevingsvergunning Emopad  
31A Geldrop

VERZONDEN - 9 JAN. 2025

Geachte heer 

Op 17 december 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een tijdelijke vergunning voor de vestiging Personal Fitness Nederland op het adres Emopad 31A te Geldrop. In deze brief informeren wij u over onze beslissing en geven wij u belangrijke informatie over het vervolgtraject.

#### **Tijdelijke omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor bepaalde tijd te verlenen. De tijdelijke vergunning treft u als bijlage aan. Aan de tijdelijke vergunning zijn voorwaarden en plichten verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

#### **Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en [www.mijnpublicaties.nl](http://www.mijnpublicaties.nl).

#### **Leges**

Volgens de 'Vordering op de heffing en de invordering van leges inclusief tarieventabel 2024, 1<sup>e</sup> wijziging' bent u leges verschuldigd. Omdat de leges voor de behandeling van het eerder ingediende conceptverzoek in mindering gebracht worden op de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning, bent u € 0 aan leges verschuldigd.

De factuur wordt u separaat toegestuurd. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

#### **Start activiteit**

In uw omgevingsvergunning staat bij het kopje 'Inwerkingtreding' vanaf wanneer u gebruik mag maken van de vergunning.

blad 1 van 2



### **Niet eens met het besluit?**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen binnen 6 weken bezwaar maken.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is Geldrop-Mierlo: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/bezwaarschrift-indienen/> Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

In het bezwaarschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam
- uw adres
- de datum van verzending
- uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een uitleg waarom u bezwaar maakt

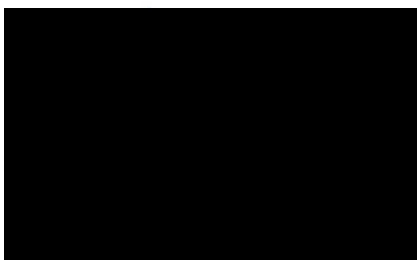
Voor de behandeling van het bezwaarschrift hoeft u niet te betalen.

Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch. Meer informatie over de voorlopige voorziening vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### **Nadere informatie**

Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met het team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17712419749. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn. Besluiten of ontwerpbesluiten kunt u inzien via [www.mijnpublicaties.nl](http://www.mijnpublicaties.nl) en dan klikken op gemeente Geldrop-Mierlo.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



VERZONDEN - 9 JAN. 2025

Burgemeester en wethouders hebben op 17 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een tijdelijke vergunning voor de vestiging van Personal Fitness Nederland. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Emopad 31 A te Geldrop en kadastraal bekend E 885. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17712419749.

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet (Ow) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen.

De omgevingsvergunning voor bepaalde tijd wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 2 integraal deel uitmaken van het besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de:

- Omgevingsplanactiviteit: Afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow).

## Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- De vergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar. Na deze termijn bent u verplicht de situatie in oorspronkelijke toestand (conform omgevingsplan) te herstellen.
- De moeder-fit lessen mogen niet tegelijkertijd met de small group trainingen worden gegeven.

## Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 16.62 Ow. De aanvraag is beoordeeld voor:

- De 'Omgevingsplanactiviteit' aan de beoordelingsregels opgenomen in afdeling 8.1 Bkl op grond van artikel 5.18 Ow. Artikel 5.21 Ow bevat daarvoor het toepasselijke belangenkader.

## Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in artikel 4:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Omgevingsregeling (Or) en het Omgevingsplan (Op) getoetst op ontvankelijkheid. Het oordeel is dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

## Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Awb binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar bij ons aantekenen. Het bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de datum waarop u het bezwaarschrift heeft geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Daarnaast dient het bezwaarschrift door u te zijn ondertekend.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is Geldrop-Mierlo: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/bezwaarschrift->



indienen/ Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

#### Voorlopige voorziening

Een ingediend bezwaar schorst niet de werking van het besluit. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

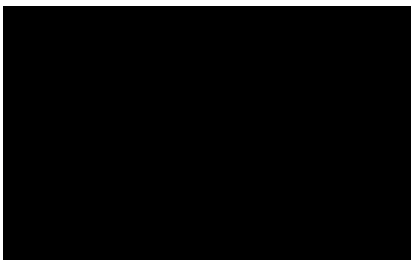
Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

#### **Inwerkingtreding**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit. De ontvangst van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid de voorzieningenrechter te verzoeken bij wijze van voorlopige voorziening de werking van het besluit te laten schorsen.

Geldrop, woensdag 8 januari 2025

Namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen:

1. Overwegingen
2. Documenten behorende bij het besluit



## BIJLAGE 1

### OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### Omgevingsplanactiviteit

De aanvraag dient te worden getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo'. Hierbij ligt de locatie van de aanvraag in het gebied waar de 'Beheersverordening kern Geldrop' geldig was. De regels uit de beheersverordening zijn sinds 1 januari 2024 rechtstreeks onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan. De regeling van de beheersverordening sluit aan bij de regeling van de bestemmingsplannen die voorheen golden in dit gebied. De regels zijn één op één overgenomen. In dit geval zijn dat de regels van bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop "Bedrijventerrein Emopad"'. De gronden zijn gelegen op de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Verder gelden de voorschriften van de partiële herzieningen 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo' en de 'Paraplubeheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

- Het bouwwerk voldoet niet aan het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo', voorheen de 'Beheersverordening kern Geldrop' en het bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop "Bedrijventerrein Emopad"'. De gronden zijn gelegen op de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Onder het kopje 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' gaan we hier verder op in.
- Het plan betreft een gebruikswijziging en hoeft dus niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand
- Het bouwwerk voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

Indien een aanvraag voor een gebruikswijziging waarbij geen sprake is van (ver)bouwen niet voldoet aan het omgevingsplan, moet gekeken worden of de aanvraag in aanmerking komt voor omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit Afwijken van regels in het omgevingsplan. De beoordeling is vergelijkbaar met die van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij *moet* er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning.

#### *Motivering ETFAL*

Voor het onderhavige plan is op 31 maart 2020 de tijdelijke omgevingsvergunning 20200113 afgegeven voor de activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De vergunning is destijds verleend voor een periode van 5 jaar.

Onder de Wabo was het mogelijk om in samenhang met het Besluit omgevingsrecht (Bor) een tijdelijk omgevingsvergunning af te geven voor een periode van maximaal 10 jaar.

Toentertijd heeft de aanvrager echter besloten de aanvraag voor een periode van 5 jaar aan te vragen, welke hij vergund heeft gekregen. Per 31 maart 2025 dient het op basis van vergunning 20200113 tijdelijk toegestane gebruik van het pand Emopad 31A in Geldrop door Personal Fitness Nederland te zijn beëindigd.



De situatie op zowel de woningmarkt als op bedrijfslocaties is echter in een relatief korte periode drastisch gewijzigd. De bevolking van Nederland blijft fors toenemen, waardoor leegstaande bedrijfspanden getransformeerd worden naar woningen en bedrijven buiten aangewezen bedrijfslocaties weg bestemd worden. Het aanbod aan bedrijfsruimten daalt daarmee en er komt weinig nieuwe beschikbaar aanbod op de markt. Hierdoor kunnen veel gebruikers geen nieuwe huisvesting vinden.

Dit is de reden waarom de gemeente Geldrop-Mierlo de schaarse bedrijfsruimten die er binnen de gemeente is ook uitsluitend voor dit doel wil laten gebruiken.

Het bovenstaande heeft echter ook tot gevolg dat bedrijven die conform de Staat van bedrijfsactiviteiten niet thuishoren op een bedrijventerrein, moeilijk een andere locatie kunnen vinden.

#### *Ruimtelijke inpassing*

Het toestaan van sport is in basis niet wenselijk op bedrijventerrein. Omdat de gemeente Geldrop-Mierlo geen antwoord kan geven op de groeiende behoefte van bedrijven, omdat bestaande bedrijventerreinen niet kunnen worden uitgebreid en er op grond van de Omgevingsvisie gemeente Geldrop-Mierlo geen nieuw bedrijventerrein faciliteert, wil men op basis van de 'Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo' bepaalde bedrijventerreinen schoonhouden van andere functies die niet per definitie op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn. Dit geldt onder andere voor bedrijventerrein Emopad, aan de zijde van het Industriepark. De 'Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo' wordt waarschijnlijk in 2025 herzien, maar het ligt in de lijn der verwachting, dat dit onderdeel ongewijzigd wordt aangehaald. Vooralsnog verwijst het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo' naar het bestemmingsplan wat ten tijde van de aanvraag van omgevingsvergunning 20200113 van toepassing was. Om die reden kan een substantieel deel van de motivering worden overgenomen, waar het niet dat het bedrijf, zonder de vereiste omgevingsvergunning, is uitgegroeid van een bezetting van maximaal 5 personen, naar maximaal 9 personen. Van deze grotere bezetting is echter al enige tijd sprake, zonder dat dit geleid heeft tot (parkeer)overlast.

Ook in de onderhavige situatie is Personal Fitness Nederland veel kleinschaliger dan de meeste bedrijven die op grond van het Omgevingsplan zijn toegestaan. Het pand ligt op bedrijventerrein Emopad, op een beperkte afstand van woongebieden. In de nabije omgeving zitten meerdere andere functies, en woningen met een aan-huis-verbonden bedrijf. Hierdoor is het voorstelbaar dat, ondanks hetgeen opgenomen in de 'Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo', voor nog een beperkte tijd van maximaal 5 jaar een kleinschalige personal training studio ruimtelijke en stedenbouwkundig inpasbaar is. Immers had de aanvrager op 12 februari 2020 een omgevingsvergunning kunnen indienen voor een periode van maximaal 10 jaar.

#### *Parkeren*

Op de betreffende gronden gelden via het Omgevingsplan tevens de regels van de partiele herziening het 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo', waarin verwezen wordt naar de CROW-normen. De parkeerkerncijfers uit de CROW-normen gaan standaard uit van de bruto vloeroppervlakte van een in de normen opgenomen gebruik, binnen een bepaald gebied. Het gevraagde gebruik is niet opgenomen in de CROW. Een sportschool/fitnessstudio komt het dichtst in de buurt qua gebruik, ware het niet dat gelet op de bezoekersaantallen het veel kleinschaliger is. De vergunning wordt verleend voor een personal training studio, waarbij voornamelijk een op een en



maximaal aan 5 personen trainingen worden gegeven. Ook wordt sinds kort moeder-fit lessen gegeven. Er van uitgaande dat de twee activiteiten niet naast elkaar bestaan, is de omvang en impact is aanzienlijk kleiner dan bij een sportschool.

Er wordt in de normering niet altijd rekening gehouden met bereikbaarheidskenmerken van de locatie, specifieke eigenschappen van de functie en mobiliteitskenmerken van de gebruikers. Het is in dit geval logischer om het benodigde aantal parkeerplaatsen toe te schrijven aan het aantal gebruikers en niet aan de bruto vloeroppervlakte.

Het wijzigen van het gebruik 'bedrijfsdoeleinden' naar een kleinschalige personal training studio heeft geen of zelfs een positief effect op de parkeerbehoefte, mits de bedrijvigheid op hetzelfde moment niet verder vergroot wordt.

Gelet op het bovenstaande kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er sprake is van ETFAL.



## **BIJLAGE 2**

### **DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:**

Ingediend op 17 december 2024

#### Documentnaam

- Aanvraagformulier Afwijken van regels omgevingsplan;
- Plattegrond Personal Fitness 20200113, Emopad 31A Geldrop (eerder ingediend bij de aanvraag uit 2020 en ambtshalve toegevoegd aan deze zaak).