



VASTSTELLINGSBESLUIT

ex. artikel 3.6 lid 1 sub a Wro ten behoeve van het realiseren van een horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het verzoek van Bouwkundig Adviesburo Piet Timmer & Partners, namens HartenInn, met betrekking tot het realiseren van een horeca gelegenheid (categorie 3) aan de Rijksstraatweg 17 te Geldermalsen, kadastraal bekend Gemeente Geldermalsen, sectie G, nummers 1975;

overwegende dat,

voorliggend verzoek voorziet in het realiseren van een horecagelegenheid (categorie 3) in het bestaande pand aan de Rijksstraatweg 17 in Geldermalsen. De eigenaar van het pand is voornemens om ter plaatse een horecagelegenheid te gaan exploiteren met het concept "laagdrempelig, samen met mensen die wat afstand hebben tot de arbeidsmarkt". Daarbij valt te denken aan de integratie op de arbeidsvloer van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking;

betreffend perceel ligt binnen de contouren van bestemmingsplan "Geldermalsen Centrum" en hierin de bestemming "Centrum – 1" (artikel 6) heeft. Op grond van de regels, behorend bij deze bestemming zijn onder andere horecabedrijven in categorie 1 toegestaan;

voorts horecabedrijven in categorie 2 en 3 uitsluitend zijn toegestaan als op de verbeelding ter plaatse de aanduiding "horeca" is opgenomen. Dat is in onderhavige situatie niet het geval. De gevraagde activiteiten vallen niet onder "categorie 1 horeca" activiteiten, maar onder "horeca 3" en zijn in beginsel dan ook niet passend in het bestemmingsplan;

in het bestemmingsplan géén toereikende binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen;

in artikel 6.5.1 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro) is opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen teneinde middels de aanduiding "horeca" op nieuwe locaties horecabedrijven in de categorie 2 en 3 toe te staan;

dat met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de plannen van de verzoeker in principe mogelijk gemaakt kunnen worden;

aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de volgende voorwaarden zijn verbonden:

1. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
2. Het mag geen activiteiten betreffen welke een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk heeft op de openbare ruimten;
3. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de waarden als genoemd in artikel 6.1. van het bestemmingsplan.

uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan de plannen van verzoeker en het verzoek ook voldoet aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden:

Ad 1: Het betreffende perceel is gelegen in het "Gemengd dorpsgebied". Binnen deze zone is het beleid primair gericht op het functioneren van het centrum als voorzieningengebied. Het is een gebied waarin een grote verscheidenheid aan functies samengaat. Binnen deze zone is een menging van centrumfuncties mogelijk, waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze bevinden zich op de begane grond; op de verdieping wordt gewoond. In beginsel is met name rond de Markt de vestiging van horecabedrijven een gewenste ontwikkeling.



In de directe nabijheid van voorliggend pand is ook horeca aanwezig. De gevraagde activiteit sluit daar prima bij aan. Mede gelet op het in dezen zéér specifieke concept, zijn wij van mening dat vestiging van de nu gevraagde horeca activiteit toegestaan kan worden op onderhavige locatie. Wij zien door de vestiging geen belemmering voor de aansluitende bedrijvigheid (voornamelijk in de vorm van detailhandel);

Ad. 2: Er is een positief advies afgegeven door onze verkeersdeskundige ten aanzien van het verzoek. In de huidige situatie is sprake van een centrubestemming, waarbij de hoogste parkeerdruk overdag werd ervaren. Het gebruik onder de bestaande bestemming is beperkt, tot ongeveer 5 parkeerplaatsen per 100 m². Bij de beoogde gewijzigde bestemming verschuift het zwaartepunt van de te ervaren parkeerdruk naar de avonduren. De parkeerdruk bij een restaurant en/of hotel is met ca. 10 parkeerplaatsen per 100 m² een stuk hoger dan een horecafunctie uit de 1e of 2e categorie.

Dat maakt dat de parkeerdruk niet alleen hoger wordt, maar ook een stuk later op de dag wordt ervaren. Het zwaartepunt valt samen juist met het tijdstip dat bewoners weer thuis komen. Dit zou ervoor pleiten dat er parkeergelegenheid in de omgeving zou moeten worden toegevoegd.

Uit de toelichting blijkt evenwel dat het voornemen is om een sympathiek restaurant te starten waarbij vooral de sociale functie belangrijk is. Verwacht wordt dat bezoekers lopend of per fiets komen. Daarbij komt dat de voormalige Coop supermarkt verhuist is, waardoor het nabij gelegen parkeerterrein een stuk minder gebruikt zal worden. Deze argumenten maken dat er geen bezwaar is vanuit parkeren om de bestemming te wijzigen zoals beoogd.

Ad 3: de OmgevingsDienst Rivierenland heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de aspecten geur en geluid. Zowel qua geur als geluid wijzigen de bestaande richtafstanden niet; voor geluid geldt al een richtafstand van 10 meter. Deze afstand geldt voor hotels, restaurants en pensions met keukens. De gevraagde horeca is te vergelijken met een hotel en restaurant. Er is geen verzwaring van de richtafstand.

Voor geur geldt dat mogelijk de aard en periode van geuruitstoot veranderd, maar dit zal over het geheel genomen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

het verzoek tevens aan alle overige in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voldoet en voor motivering hiervan wordt verwezen naar de toelichting behorend bij het 'Ontwerp wijzigingsplan Rijksstraatweg 17 te Geldermalsen d.d. 08-02-2017;

op grond van het voorgaande er geen bezwaren bestaan tegen de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van de gevraagde horeca 3 locatie;

hiertoe door Pouderoyen Compagnons te Nijmegen het ontwerp "wijzigingsplan Rijksstraatweg 17 te Geldermalsen" d.d. 08-02-2017 is opgesteld, waarin de gevraagde wijziging juridisch planologisch is weergegeven;

het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels (met toelichting);

het college van burgemeester en wethouders op 25 april 2017 heeft besloten het ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen;

het ontwerp wijzigingsplan en wijzigingsbesluit overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 juni 2017 tot en met 20 juli 2017 ter inzage hebben gelegen in het gemeentehuis, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;

dat er gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingekomen;

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan "Rijksstraatweg 17 te Geldermalsen";

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;



besluiten:

het wijzigingsplan "Rijksstraatweg 17 te Geldermalsen" overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen.

Geldermalsen, 25 juli 2017

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris,

1000
J.C. Steurrijs

dhr. J.C. Steurrijs

de burgemeester,

M.W.M. de Vries

mw. Dr. M.W.M. de Vries

Beroepsmogelijkheden

Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college hebben ingediend, en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.