

Verslag vrijstellingsprocedure

In overeenstemming met de wettelijke vereisten is voorafgaand aan onderhavige bestemmingsplanprocedure de bouwaanvraag met een ruimtelijke onderbouwing, vanaf maandag 25 mei 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens is er een inloopavond op donderdag 18 juni 2009 en een hoorzitting op donderdag 10 september 2009 gehouden. Van deze inspraakprocedure is onderstaande gemeentelijke notitie gemaakt.

“Inleiding:

Op 22 mei 2009 is in Tiel Actueel / de Zakengids een publicatie geplaatst waarin bekend is gemaakt dat door Hotel Tiel / Van der Valk een plan is ingediend voor ver- en nieuwbouw van het hotel aan de Laan van Westroijen 10 te Tiel. Het bouwplan past gedeeltelijk niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Westroijen motel 1980”. Ook is gevraagd om binnen het complex ruimtes te mogen gebruiken voor een schietbaan, amusino en discotheek, alsmede om het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde te mogen uitbreiden. Dit gebruik past niet binnen de bestemmingsplanvoorschriften omdat deze niet alleen zijn gericht op motelactiviteiten. Uitbreiding van het parkeerterrein past niet binnen het bestemmingsplan Westroyen 1972.

In de publicatie is gemeld dat het bouwplan, het beoogde gebruik van de ruimtes en de uitbreiding van het parkeerterrein wel passen in de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Het gaat om een bouwplan / gebruik waarvoor de provincie aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid heeft gegeven om met toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om bedoelde vrijstelling ook te gaan verlenen. Voordat hiertoe wordt overgegaan hebben het bouwplan en het rapport met de ruimtelijke overwegingen waarom medewerking mogelijk is (ruimtelijke onderbouwing) vanaf maandag 25 mei daarna, gedurende zes weken, ter inzage gelegen bij het Loket Bouwen en Wonen (Achterweg 2) en in de openbare bibliotheek (Kloosterstraat 3).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen over de voorgenomen vrijstelling kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 6325, 4000 HH Tiel. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kon een afspraak worden gemaakt met de projectleider, de heer J. Strijker.

Op donderdag 18 juni is in het gebouw van het Waterschap Rivierenland een informatie- / inloopavond gehouden over het bouwplan en de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen:

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door:

- De heer J.J.W. van Ingen, De Kranshof 194, 4005 DD Tiel;*
- Ross advocaten, mevrouw mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, Mercurion 22, Postbus 243, 6900 AE Zevenaar (namens Big Apple Tiel BV, Weerstraat 40-42 te Tiel);*
- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel;*
- De heer H.C. de Gier, Ooijstraat 11, 4005 VL Tiel (mondeling).*

Ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van zes weken dat het voornemen van het college om vrijstelling te verlenen ter inzage is gelegd en zijn daarom ontvankelijk.

Hoorzitting:

Aan de indieners van een zienswijze is gelegenheid geboden om hun reactie mondeling toe te lichten tijdens een op 10 september 2009 gehouden hoorzitting, aanvang 15.30 uur, in de Pohlzaal van het Stadhuis te Tiel. Betrokkenen zijn hiervoor schriftelijk uitgenodigd.

Verslag hoorzitting:

Aanwezig:

- Gemeente Tiel:
 - de heer W. Gradisen - voorzitter / wethouder;
 - de heer J. Strijker - afdeling Stadsontwikkeling;
- Hotel Tiel
 - afgemeld
- Indieners zienswijzen:
 - Ross advocaten, mevrouw M.A.A. Gockel-Gieskes
 - Waterschap Rivierenland, de heer E. van Vessem
 - de heren J.J.W. van Ingen en H.C. de Gier hebben zich afgemeld.

De heer Gradisen opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. Deze middag is bedoeld om de ingediende zienswijzen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen voor de plannen van Hotel Tiel mondeling toe te lichten. Het is niet de bedoeling om in discussie te gaan.

Mevrouw Gockel-Gieskes merkt op dat de provinciale vrijstellingenlijst niet van toepassing is op dit plan. Voor het hotel is er geen sprake van recreatieve en bijzondere doeleinden. Bijzondere doeleinden zijn volgens de toelichting scholen, bejaardentehuizen, gemeentehuizen, kerken, musea en gezondheidsinstellingen.

Op de vraag van de heer Strijker of de lijst van 2005 is bedoeld wordt bevestigend geantwoord door mevrouw Gockel-Gieskes. Verder is zij van mening dat nog onderzoek moet worden gedaan naar de toename van het nieuwe hotel op de luchtkwaliteit ten opzichte het bestaande hotel. In de ruimtelijke onderbouwing constateert zij verder enkele discrepanties. Het genoemde aantal hotelkamers op de bladzijden 7 en 10 stemmen niet overeen. In totaal komen er 304 kamers maar bij het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 285. Het totaal aantal parkeerplaatsen is veel te weinig.

De heer Van Vessem merkt op dat Van der Valk en het Waterschap altijd goed met elkaar hebben samen gewerkt. Het waterschap wil de relatie ook goed houden. De zienswijze is ingebracht omdat er veel verkeersbewegingen zijn, met name 's morgens en 's avonds. Gevraagd wordt om de verkeerssituatie goed te onderzoeken. Parkeren en verkeer moet goed geregeld zijn.

De heer Strijker meldt dat de zienswijzen worden beoordeeld en er door het college, naar verwachting in oktober, een besluit wordt genomen.

De heer Gradisen bedankt een ieder voor zijn inbreng en sluit de hoorzitting.

Samenvatting zienswijzen / reactie:

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd. Hierin wordt ingegaan op de volgende aspecten:

▪ De procedure

Gesteld wordt dat de verkeerde procedure is / wordt gevolgd. Vrijstelling met toepassing van artikel 19, lid 2, Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is sinds de in werking treding van de Wet ruimtelijke

ordering op 1 juli 2008 (Wro) niet meer mogelijk. De bouwaanvraag c.q. het verzoek om vrijstelling is na die datum ingediend.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de vrijstellingsprocedure, is opgemerkt dat al in juni 2007 met de heer Van der Valk is gesproken over een schetsplan. Voor dat schetsplan is een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Doelstelling daarvan was: achterhalen welke informatie nog moest worden aangeleverd om een besluit te kunnen nemen over het verkrijgen van vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO.

Op 24 juli 2007 is aan de heer Van der Valk een brief gestuurd dat voor het kunnen voeren van deze vrijstellingsprocedure nog onderzoeken moesten worden gedaan met betrekking tot Externe Veiligheid, bodem, luchtkwaliteit, verkeer / parkeren en water.

Destijds lag het dus al in de bedoeling om met toepassing van de vrijstellingsprocedure de ver- en nieuwbouw van Hotel Tiel mogelijk te maken. Op 9 mei 2008 zijn tekeningen ontvangen die zijn aangemerkt als verzoek om vrijstelling. Sindsdien is gewerkt aan een goede ruimtelijke onderbouwing van de plannen. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en gelet op de Externe Veiligheid is het bouwplan diverse keren gewijzigd / aangepast. Dit proces heeft enige tijd geduurd. In april 2009 was de ruimtelijke onderbouwing zodanig gereed dat de vrijstellingsprocedure kon worden gestart.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en is de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingetrokken. Artikel 9.1.10 van het Overgangsrecht Wro bepaalt dat het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet van toepassing blijft ten aanzien van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarvan het verzoek is ingediend voor dat tijdstip.

Het verzoek om vrijstelling / de tekeningen die als verzoek om vrijstelling zijn aangemerkt zijn op 9 mei 2008 ontvangen. Hierdoor zijn wij van mening dat het oude recht kan worden gehanteerd. In deze mening zijn wij gesterkt door de uitspraak van de Voorzieningenrechter in Utrecht (17 juli 2009 LJN:BJ2935) waarbij wordt gesteld dat een vrijstelling die onder het regime van de WRO (oud) is aangevraagd of verleend zijn werking niet verliest in geval na 1 juli 2008 om bouwvergunning wordt verzocht.

▪ **De vrijstelling is in strijd met de wet, jurisprudentie en met het beleid van GS**

In de zienswijzen wordt ook gemeld dat de ver- en nieuwbouw van het hotel niet past in de door gedeputeerde staten aangegeven categorieën van gevallen waarvoor het college vrijstelling kan verlenen. Verwezen wordt naar het besluit van Gedeputeerde Staten van 7 maart 2000, in werking getreden op 20 december daarna.

Reactie:

Na genoemd besluit van GS is op 6 januari 2005 gepubliceerd dat GS een nieuwe verruimde vrijstellingslijst voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO hebben vastgesteld. Op 15 november 2005 is deze vrijstellingslijst aangepast. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven dat voor de ver- en nieuwbouw sprake is van een in deze lijst opgenomen mogelijkheid: "een bouwproject voor recreatieve danwel bijzondere doeleindenfuncties mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein".

Door één van de indieners wordt er echter op gewezen dat het hotel is gelegen op een bedrijventerrein. Volgens de vrijstellingenlijst van de provincie is een Bedrijventerrein een terrein dat vanwege zijn bestemming geschikt is voor gebruik van handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze omschrijving vallen ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren. Hotel Tiel ligt binnen het kantorenpark Westroijen. De opmerking dat om deze reden van de vrijstellingsprocedure geen gebruik kan worden gemaakt is gegrond.

▪ **Ruimtelijke onderbouwing**

Gesteld wordt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat enkele essentiële onderzoeken ontbreken en wegens strijd met eigen gemeentelijk beleid.

Reactie:

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt onder een goede ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, zoals in onderhavig geval, wordt in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, danwel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Deze motivatie komt in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid aan de orde. Resumerend geven wij aan dat het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige visie Westroijen die op 20 januari 2004 door het college is vastgesteld. Binnen deze visie en de Hoogbouwvisie is de hoogte voor bebouwing van het gebied vrijgelaten. De hoogte van de gebouwen in Tiel is binnen deze visies zorgvuldig afgewogen.

Ook is zorgvuldig onderzoek verricht naar de ruimtelijke consequenties van het bouwplan. Hoewel onderzocht ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing inderdaad wat het bouwplan voor effect heeft op de verkeersbewegingen. De geplande uitbreiding van het hotel voorziet in het realiseren van 182 extra kamers. Hierdoor is er sprake van $2 \times 182 = 384$ extra autobewegingen. De overige extra verkeersbewegingen als gevolg van het vestigen van een amusino / discotheek liggen buiten kantoor tijden en passen ruimschoots binnen de verkeersbewegingen van en naar het kantoor van het Waterschap. Daarom zijn wij van mening geweest dat geen extra verkeersonderzoek nodig was. In bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd waarom aan het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de gebruikte aantallen niet met elkaar overeenstemmen. Deze opmerking is terecht. Voordat een besluit kan worden genomen zal aanvrager moeten aangeven met welk aantal kamers moet worden gerekend.

Het onderdeel Externe Veiligheid is bij de voorbereidingen zorgvuldig en uitgebreid onderzocht. Onder de kopjes Groepsrisico en Plaatsgebonden risico is beschreven dat alle aspecten tav veiligheid zijn bekeken.

▪ **Amusino / discotheek / schietbaan**

Er is een zienswijze ingediend tegen het gebruik van ruimten binnen het complex als amusino, discotheek en schietbaan. Ook is opgemerkt dat een distributie planologisch onderzoek had moeten worden uitgevoerd.

De ruimtelijke onderbouwing is gemaakt om de nieuw te bouwen hoteltoeren mogelijk te maken. Het huidige complex kan momenteel ook al voor diverse zaken worden gebruikt. Het bestemmingsvlak V laat toe een motel, hotel, restaurant, café, zalen- en conferentiecentrum en de daartoe behorende dienstverlenende en recreatieve voorzieningen. Het benoemen van een discotheek, amusino en schietbaan is opgenomen om openheid van zaken te geven naar de omgeving en om geen discussies te krijgen of een dergelijk gebruik wel is toegestaan.

Planologisch is een dergelijk gebruik toegestaan. De vraag of er een extra speelautomatenhal moet komen in Tiel en waar dat dan moet gebeuren zal beantwoord moeten worden door de gemeenteraad. Een herziening van de APV is daarvoor nodig.

Momenteel is er rondom Hotel Tiel voldoende parkeerruimte beschikbaar. Na realisering van het bouwplan en de gevraagde uitbreiding van het parkeerterrein lijkt dat nog steeds het geval te zijn. Aan Van der Valk is verzocht om nadere gegevens hiervoor aan te dragen.

Conclusie:

Het grootste deel van de ingebrachte zienswijzen is ongegrond. De zienswijze dat geen gebruik mag worden gemaakt van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO omdat het Hotel is gelegen op een bedrijfsterrein is wel gegrond.

Verder is nog informatie nodig van de heer Van der Valk. De watertoets / waterparagraaf is niet volledig. Ook de reactie van het Waterschap was nog niet ontvangen. Verder is niet duidelijk met welk aantal kamers gerekend is. Er is behoefte aan nadere informatie.”

Voorname aspecten zijn in voorliggende toelichting aangevuld en verwerkt.