

Raadsvoorstel: 2014 - 1191

Onderwerp:

partiële herziening bestemmingsplan Gildenwijk
t.b.v. het perceel Schimmelpennincklaan 33

Datum: 27 mei 2014

Portefeuillehouder: A.J. Rijsdijk

Raadsbijeenkomst: 10 juni 2014

Raadsvergadering: 26 juni 2014

Programma: Wonen, leven en milieu

Opsteller: R.H. Osenga

Bijlage(n): de vast te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan is raadpleegbaar op het raadsinformatiesysteem en ligt tevens met de ingekomen reactie op het conceptvoorstel ter inzage in de leeskamer.

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gildenwijk' is beroep bij de Raad van State aangetekend over de bestemming 'horeca', categorie 2, van het perceel Schimmelpennincklaan 33. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 26 februari 2014 bepaald dat de gemeenteraad beter moet motiveren waarom de horecabestemming niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat of door het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. De verbetering van de motivatie is noodzakelijk omdat we afwijken van het voorgeschreven afstandscriterium uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Bij een nadere beschouwing moeten wij concluderen dat enerzijds het bestemmen van het gehele perceel Schimmelpennincklaan 33 tot horeca te ruim is geweest en anderzijds maakt deze horecabestemming ook teveel mogelijk. Binnen categorie 2 van deze horecabestemming is bijvoorbeeld ook de vestiging van een café, zalenverhuur en een dansschool toegestaan. Dat is echter niet wat we hebben beoogd te regelen. We hebben beoogd om het gebruik van het pand als onderdeel van het hotel sec planologisch mogelijk te maken.

Wij willen u daarom een andere planregeling voorstellen, namelijk door het pand Schimmelpennincklaan 33 de bestemming 'hotel' te geven, waarbinnen slechts het gebruik als hotelkamer is toegestaan. Voorts willen wij de tuin die gelegen is tussen de panden Schimmelpennincklaan 31 en 33 de bestemming 'groen' geven. Binnen deze bestemming 'groen' wordt geen gebruik voor horeca toegestaan. Deze groenbestemming moet als buffer gaan fungeren tussen de omliggende woningen en het pand. Op de bijgaande tekening is ons voorstel weergegeven.

Met dit voorstel wordt er naar onze mening voldaan aan het afstandscriterium uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' en wordt er voldoende afstand tussen het pand Schimmelpennincklaan 33 en de perceelsgrens van het perceel Schimmelpennincklaan 31 gecreëerd.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak aangegeven dat er voorafgaand aan het te nemen raadsbesluit geen zienswijzenprocedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb hoeft plaats te vinden. Desalniettemin hebben wij het voorstel tot wijziging van de bestemming van het perceel Schimmelpennincklaan voorgelegd aan degene die beroep had ingediend en aan Hotel Gorinchem. Hotel Gorinchem heeft niet gereageerd. Degene die beroep had aangetekend, heeft ons laten weten dat het conceptvoorstel een stap in de goede richting was. Hij heeft ons verzocht een tweetal aanpassingen te plegen welke wij hebben gehonoreerd en welke aanpassingen in het voorstel zijn verwerkt.

Aan u wordt voorgesteld de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Gildenwijk' ten behoeve van het perceel Schimmelpennincklaan 33 met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2014143-4001 zowel analoog als digitaal vast te stellen.

2. Fase trechter

Keuzebevestiging.

3. Inleiding / aanleiding

De uitspraak van de Raad van State van 26 februari 2014 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad een nieuw besluit nemen m.b.t. de bestemming van het pand Schimmelpennincklaan 33.

4. Inhoud / Kaders

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gildenwijk' is bij de Raad van State beroep aangetekend m.b.t. de horecabestemming, categorie 2, van het perceel Schimmelpennincklaan 33. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 26 februari 2014 bepaald dat de gemeenteraad beter moet motiveren waarom de horecabestemming van het perceel, mede gelet op de maximale planologische mogelijkheden, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen, dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Deze betere motivering is noodzakelijk omdat we afwijken van het voorgeschreven afstandscriterium uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De Raad van State heeft namelijk aangegeven dat voor de bestemming 'horeca', categorie 2, de richtafstand 10 meter ten opzichte van de naastgelegen woning bedraagt. Deze afstand is feitelijk maar 3 meter. De motivatie van de gemeenteraad om af te wijken van deze 10 meter vindt de Raad van State onvoldoende.

Bij de wijze van bestemmen van Schimmelpennincklaan 33 in het bestemmingsplan 'Gildenwijk' hadden we aansluiting gezocht bij de bestemming van het Hotel Gorinchem zelf omdat Schimmelpennincklaan 33 naar onze mening onderdeel uitmaakt van dit hotel. Er werd gekozen het gehele perceel Schimmelpennincklaan 33 de bestemming horeca, categorie 2, te geven. Voor het bepalen van de afstand hadden we gemeten vanaf het pand Schimmelpennincklaan 33 tot de naastgelegen woning. De afstand bedraagt dan 10 meter. Dit is echter niet de wijze van meten die door de Raad van State wordt geaccepteerd. Er dient vanaf de perceelsgrens te worden gemeten. Wij moeten dus e.e.a. gaan herstellen.

Bij een nadere beschouwing kan geconcludeerd worden dat enerzijds het bestemmen van het gehele perceel Schimmelpennincklaan 33 tot horeca te ruim is geweest en anderzijds dat de horecabestemming zelf teveel mogelijk maakt. Binnen categorie 2 van deze horecabestemming is bijvoorbeeld ook de vestiging van een café, zalenverhuur en een dansschool toegestaan. Dat is echter niet wat we hebben beoogd te regelen. We hebben beoogd om het gebruik als onderdeel van het hotel sec planologisch mogelijk te maken.

Wij willen u daarom een andere planregeling voorstellen, namelijk door het pand Schimmelpennincklaan 33 de bestemming 'hotel' te geven, waarbinnen slechts het gebruik als hotelkamer is toegestaan. Voorts willen wij de tuin die gelegen is tussen de panden Schimmelpennincklaan 31 en 33 de bestemming 'groen' geven. Binnen deze bestemming 'groen' wordt geen gebruik voor horeca toegestaan. Op bijgaande verbeelding is ons voorstel weergegeven.

Onderstaand treft u onze motivatie hiervoor aan:

De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is van toepassing wanneer de bestemming 'hotel' aan een pand/perceel wordt toegekend. In deze uitgave wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in een rustige woonwijk en woningen die in een gemengd gebied liggen. Voor een rustige woonwijk geldt er een grotere richtafstand ten opzichte van bedrijven dan voor een dergelijke bestemming, gelegen in een gemengd gebied.

De Raad van State heeft ons gevolgd in onze argumentatie dat het hier volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een zogenaamd gemengd gebied is. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt er ten opzichte van een hotel een afstandsmaat van 10 meter. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied', dat hier van toepassing is, geldt dat de afstand uit de tabel uit de VNG-uitgave met één afstandstap mag worden verminderd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Uit deze tabel blijkt dat de reductie voor de bestemming 'hotel' 10 meter bedraagt waardoor de richtafstand dus 0 meter bedraagt. De feitelijke afstand van de bestemming 'hotel' tot de dichtstbijzijnde gelegen woning bedraagt ruim 10 meter. Er zijn hierdoor in de onderhavige situatie geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat te verwachten.

Met dit voorstel wordt naar onze mening voldaan aan het genoemde afstandscriterium uit de VNG-uitgave en wordt er voldoende afstand tussen het pand Schimmelpennincklaan 33 en de perceelsgrens van het perceel Schimmelpennincklaan 31 gecreëerd. Wij hebben het conceptvoorstel voorgelegd aan degene die beroep had ingediend en aan Hotel Gorinchem.

Hotel Gorinchem heeft niet gereageerd. Degene die beroep had aangetekend, heeft ons laten weten dat het conceptvoorstel een stap in de goede richting was. Hij heeft ons verzocht een tweetal aanpassingen te plegen. De eerste opmerking betreft ons voorstel om in de bestemming 'horeca-hotel' de relatie aan te geven dat de hotelkamers in het pand met nummer 33 onderdeel zijn van het hoofdgebouw van het hotel, gelegen aan de Van Hogendorpweg 6. Hij vreest dat door deze samentrekking het pand met nummer 33 weer onder de ruime horecabestemming van het hotel aan de Van Hogendorpweg 6 gaat vallen. Wij willen aan deze opmerking tegemoet komen omdat we onduidelijkheid hieromtrent willen voorkomen. Ten tweede wenst hij dat het aantal hotelkamers in het pand wordt vastgelegd. We willen hieraan tegemoet komen. Het aantal kamers bedraagt maximaal 5.

Wij merken op dat volgens de landelijke 'Regeling Standaarden voor de ruimtelijke ordening 2012' de officiële naam voor de hier te hanteren bestemming "horeca-hotel" is. Dit komt omdat hotel onder de noemer 'horeca' valt. Wellicht dat dit verwarrend overkomt. Het laat onverlet dat binnen de hier te hanteren bestemming het pand alleen voor een hotelkamer mag worden gebruikt.

5. Bestaand beleid, raadskaders en –besluiten

Het raadsbesluit van 27 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Gildenwijk.

6. Betrokkenheid derden

Het concept voorstel is voorgelegd aan degene die beroep bij de Raad van State had ingediend en aan Hotel Gorinchem. Zie de betreffende alinea onder punt 4.

7. Beoogd effect

Het beoogd effect is een planologische regeling voor het pand vast te stellen waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en van Hotel Gorinchem.

8. Risico's of kansen

Er bestaat de mogelijkheid dat er tegen het raadsbesluit beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

9. Financiële consequenties

N.v.t.

10. Vervolproces

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan moet binnen twee weken na de vaststelling geschieden in het huis-aan-huisblad 'De Stad Gorinchem', in de 'Staatscourant' via de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gorinchem.nl. Het digitale plan zal te raadplegen zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de gemeentelijke website staat een rechtstreekse link naar het bestemmingsplan op de landelijke voorziening.

Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provinciale- en rijkdiensten, het waterschap en de belanghebbende gemeente (vooroverlegpartners). De beroepstermijn (zes weken) start een dag na de publicatie van de bekendmaking. Beroep kan worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11. Communicatie

Het concept voorstel is voorgelegd aan degene die beroep bij de Raad van State had ingediend en aan Hotel Gorinchem. Het raadsbesluit wordt ter inzage gelegd en voorts gezonden naar de Raad van State en aan degene die beroep had ingesteld.

12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

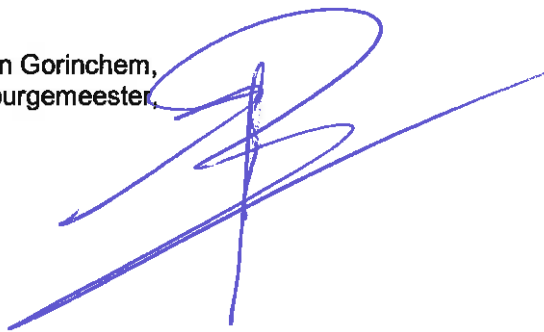
Na informatieve vragen en beantwoording daarvan kunnen alle fracties instemmen met agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering.

13. Nadere standpuntbepaling college

14. Definitief voorstel raad

Aan u wordt voorgesteld de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Gildenwijk' ten behoeve van het perceel Schimmelpennincklaan 33 met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2014143-4001 zowel analoog als digitaal vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,



15. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem

Gelet op het raadsvoorstel van 27 mei 2014

Besluit:

de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Gildenwijk' ten behoeve van het perceel Schimmelpennincklaan 33 met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2014143-4001 zowel analoog als digitaal vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van Gorinchem van 26 juni 2014

de griffier,

de voorzitter,

