

Raadsvoorstel: 2019 - 629925
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Gorinchem Einsteinstraat, horeca' en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oost II.

Datum: 14 mei 2019
Portefeuillehouder: D. van Zanten
I&O: N.v.t.
B&A / Raadsvergadering: 6 juni en 20 juni 2019
Programma: 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing
Opsteller: C.J.S. Jeeninga - Gilissen
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Gorinchem Einsteinstraat, horeca' en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oost II.
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Kennis te nemen van het feit dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca', het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Oost II' en de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen zijn ingediend. 2. In te stemmen met de ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan, namelijk het toevoegen van het begrip 'verwijsmast' in artikel 1 van de regels. 3. Het bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca (NL.IMRO.0512.BP2018183-4001)' gewijzigd vast te stellen. 4. Voor het bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca' geen exploitatieplan vast te stellen. 5. Het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Oost II' vast te stellen. 6. Het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de welstandsnota 2018.
Aanleiding:
Rialto Vastgoed wenst twee panden voor de fastfoodketens KFC en FEBO aan de Einsteinstraat en een verwijsmast nabij de rijksweg A15 op het bedrijventerrein Oost II te realiseren. De gronden zijn eigendom van de gemeente Gorinchem, maar worden na het verlenen van de omgevingsvergunning overgedragen aan Rialto Vastgoed. De gronden voor de verwijsmast worden verpacht aan Rialto Vastgoed. Rialto Vastgoed heeft verzocht om het bestemmingsplan hiervoor te herzien en heeft hiervoor de benodigde onderzoeken aangeleverd. Ook hebben ze een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de twee restaurants en de verwijsmast met het verzoek deze te coördineren met bestemmingsplan.
Beoogd effect:
Het verkrijgen van een realisatietitel voor de bouw van twee fastfoodketens aan de Einsteinstraat en een verwijsmast nabij de rijksweg A15 op het bedrijventerrein Oost II.
Argumenten:
<i>1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.</i> In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben de stukken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. <i>2.1 In het bestemmingsplan is een ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.</i> In de begrippenlijst is het begrip 'verwijsmast' uitgelegd. "een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient als oriëntatiepunt ten behoeve van een ter plaatse of nabijgelegen gevestigd bedrijf, waarbij het vertonen van reclameboodschappen niet is toegestaan;". De reden om het begrip te definiëren is dat de mast een verwijsmast is en geen reclamemast.

3.1 Het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken blijkt duidelijk dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar en haalbaar is. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de landelijke standaarden (SVBP 2012).

4.1 Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente is nog eigenaar van de gronden. Na het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de gronden worden overgedragen aan Rialto Vastgoed. In de grondprijs zijn de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en eventuele planschade kosten verrekend. Omdat kosten anders worden verhaald, geen fasering benodigd is of eisen gesteld moeten worden hoeft er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan worden opgesteld en vastgesteld. U dient dit expliciet te besluiten.

5.1 en 6.1 Het beeldkwaliteitsplan.

Het geldende beeldkwaliteitsplan voor de percelen aan de Einsteinstraat is achterhaald. Voor deze percelen geldt nu de lijn dat er hoge en markante gebouwen moeten worden gerealiseerd. De afgelopen jaren is gebleken, door de diverse aanvragen om omgevingsvergunningen, dat deze lijn is achterhaald. Voor de bedrijfspelden aan de Einsteinstraat die ook gericht zijn op de Spijksesteeg wordt een nieuw kwalitatief beeld nagestreefd, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte en de samenhang daartussen. Om deze kwaliteit te kunnen waarborgen is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwde en de onbebouwde omgeving en wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota 2018.

Wij, het college, zullen in het kader van de gecoördineerde besluitvorming bij de omgevingsvergunning moeten afwijken van een negatief welstandsadvies. De reden dat de welstandscommissie een negatief welstandsadvies heeft afgegeven voor de gecoördineerde omgevingsvergunning is dat zij in het kader van jurisprudentie slechts mogen toetsen aan het geldende beeldkwaliteitsplan. De aanvraag omgevingsvergunning is niet in lijn met het geldende beeldkwaliteitsplan. De omgevingsvergunning is in lijn met het nieuwe vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Risico's:

3.1 Het risico op beroep is nihil.

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. De kans dat er beroep zal worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is nihil.

3.2 Het risico op planschade is nihil.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk het gebruik te verruimen naar horeca fastservice op het perceel. De verwachting is dat er nauwelijks sprake zal zijn van planschade. Het planologisch gebruik wordt wel ruimer, maar de planologische bouw mogelijkheden blijven hetzelfde. Daarnaast ligt het perceel op een gemend bedrijventerrein.

Financiën:

Rialto Vastgoed heeft de onderzoeken die benodigd zijn voor het bestemmingsplan laten uitvoeren. De gemeente gaat na het verlenen van de omgevingsvergunning de gronden overdragen aan Rialto Vastgoed. In de grondprijs zijn de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en eventuele planschadekosten verrekend.

Participatie:

Rialto Vastgoed heeft vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure haar plannen gepresenteerd aan de directeur van de Rabobank, die gevestigd is ten noorden van het bouwperceel. De Rabobank heeft kennisgenomen van de plannen en heeft aangegeven niet negatief te staan tegenover deze ontwikkeling. De Rabobank heeft wel nog een aantal zaken aan de orde gesteld over o.a. het parkeren en eventueel (zwerf)afval. De twee fastfoodketens hebben aangegeven hoe ze om zullen gaan met deze twee zaken om overlast voor de burens en de omgeving te voorkomen en te beperken. Tijdens voorontwerpfase is een inloopavond georganiseerd. Tijdens de inloopavond is Mc Donalds en een aantal bedrijven aan de Einsteinstraat het bestemmingsplan en de bouwplannen komen inzien. Tijdens deze avond is geen reactie

ingediend. In de voorontwerpfase is alleen een inhoudelijk reactie door het waterschap Rivierenland ingediend. De reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de ontwerpfase heeft niemand gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen.

Communicatie:

De betrokken overleginstanties worden per brief geïnformeerd over de start van de beroepsprocedure. Het vaststellingsbesluit en de start van het beroep worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'De Stad Gorinchem' en 'Staatscourant'. Via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar gesteld. De analoge versie van het bestemmingsplan ligt ook ter inzage in de leeshoek op de begane grond van het stadhuis.

Duurzaamheid:

Het gaat hier om een particulier initiatief. Daarom kunnen geen extra duurzaamheidsmaatregelen worden voorgeschreven, dan de bestaande bouwregelgeving. In het kader van de planologische procedure zijn wel onderzoeken uitgevoerd, o.a. ten aanzien van milieu, natuuronderzoek en water. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

De restaurantketens hebben in het kader van duurzaamheid het volgende aangegeven. Het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit en de PPC eisen. Er komen zonnepalen en er zal geen gebruik worden gemaakt van gas. De installaties zijn minimaal HR. Het restaurant gaat gebruik maken van een Warmte Terug Win unit. De verlichting zal in led worden uitgevoerd. De urinoirs zijn waterloos. Het restaurant wordt ontworpen met een goed gebalanceerde luchtbehandeling om zodoende een optimaal rendement te halen uit een klein vermogen. Daarnaast zal een high tech afzuigkap worden geïnstalleerd, die 15% minder vermogen benodigd heeft. Tevens wordt een Gebouwbeheersysteem geïnstalleerd die automatisch groepen aan en uit schakelt (bijvoorbeeld verlichting buiten openingsuren altijd uit, frituren die na elkaar worden opgestart, luchtbehandeling in bepaalde fases) en die tevens piekspanningen elimineert. Ook wordt keukenapparatuur met energiezuinige labels gekocht en de vaatwasser kan energie terugwinnen uit de uitgestoten dampen. Tot slot wordt het bouwafval gescheiden verwerkt.

Vervolgproces:

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd en het beeldkwaliteitsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van de 'Welstandsnota 2018'. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Gecoördineerd kunnen de plannen en de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd en kan door belanghebbenden (die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs geen zienswijzen hebben kunnen indienen of tegen het gewijzigde onderdeel) beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Gorinchem Einsteinstraat, horeca verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.0512.BP2018183-4001).
- Beeldkwaliteitsplan Oost II d.d. mei 2019.

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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 14 mei 2019

Gelet op de wettelijke bepalingen.

Besluit:

1. Kennis te nemen van het feit dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca', het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Oost II' en de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen zijn ingediend.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan, namelijk het toevoegen van het begrip 'verwijsmast' in artikel 1 van de regels.
3. Het bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca (NL.IMRO.0512.BP2018183-4001)' gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan 'Gorinchem, Einsteinstraat, horeca' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Oost II' vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de welstandsnota 2018.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 juni 2019

Griffier,

Voorzitter,