*Z04EF3E47
0C*

GEMEENTE
ZEVENAAR

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden
Zaaknummer	Z/21/381935
Documentnummer	INT/21/1037563
Portefeuillehouder	Hans Winters
Portefeuille	RO
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ard Schenk
Telefoon	0316-595670
E-mail	a.schenk@zevenaar.nl

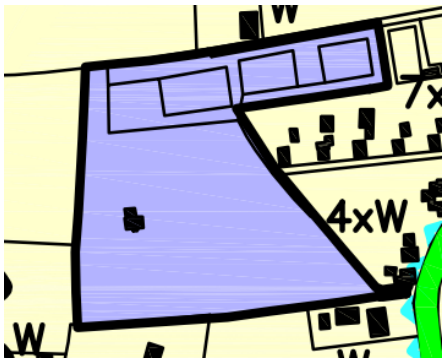
1. Samenvatting

Aan de Hoogeweg 23c te Pannerden ligt een bedrijf dat bestaat uit visvijvers met bijbehorend café/restaurant en een ondergrondse schietkelder van ongeveer 1.000 m2. Daarbij is 1 dienstwoning toegestaan. De visvijvers met café/restaurant zijn niet meer rendabel en daarom heeft de eigenaar het verzoek ingediend voor de volgende wijzigingen:

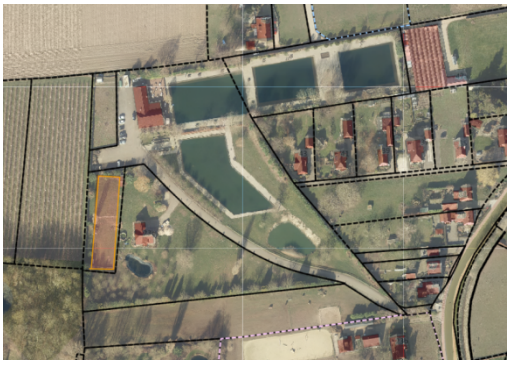
1. Vervallen visvijvers met bijbehorende horecagelegenheid
Het horecabedrijf met terrasvoorziening inclusief de commerciële visvijvers komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een burgerwoning in het buitengebied, conform het vigerend en toekomstig nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Inclusief bijgebouwen binnen een bouwvlak van 1200 m2. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

2. Behouden schietkelder
De schietkelder wordt verhuurd aan politie en schietverenigingen. Voor de ontvangst van gasten is realisatie van een ontvangstruimte en een winkelruimte voor schietbenodigdheden wenselijk. Er is geen sprake van een uitbreiding of toevoeging van horeca activiteiten of een terras.

3. Wijzigen bestemming bedrijfswoning in burgerwoning:
De bestaande dienstwoning aan de Hoogeweg 23c wordt gewijzigd in burgerwoning.



Vigerend bestemmingsplan



Luchtfoto

De beoogde nieuwe situatie staat hieronder weergegeven.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De zienswijzennota bestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden" gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden" als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en) binnen het plangebied.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zienswijze geeft geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en weerlegd in de bijgesloten zienswijzennota.
Het belangrijkste punt van de indiener van de zienswijze is dat deze aangeeft dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Deze zogenaamde privaatrechtelijke belemmeringen zijn bekeken en wij constateren dat daarvan geen sprake is.
Wel is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de verbeelding. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande bouwmogelijkheden op een klein gebied komen te liggen, waarvoor deze niet bedoeld zijn.

2.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn getoetst binnen onze organisatie en bij de ODRA. Na aanpassing van de opmerkingen concluderen wij dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat en van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Medewerking aan dit verzoek gaat verpaupering tegen

In de inleiding staat aangegeven dat de visvijvers en een café/restaurant niet meer rendabel zijn. Daarom is deze ondernemer in december 2019 gestopt met de exploitatie. Door mee te werken aan dit voorstel verdwijnt een ongewenste functie op deze locatie en komt daarvoor een woning terug. Hiermee wordt voorkomen dat deze locatie verpaupert, omdat er voor het gebouw en visvijvers geen reëel alternatief is. In plaats van het pand voor horeca en visvijvers komt er een 1 vrijstaande nieuwe woning. Voorwaarden om mee te werken zijn dat het pand wordt gesloopt en de visvijvers (de betonnen randen) fysiek worden verwijderd.

2.3 Er ontstaat vanuit stedenbouw een gewenst plaatje

De locatie van de nieuwe woning is goed gekozen en ook de positie op de kavel. Van hieruit ontstaat er een zichtlijn naar de entree aan de Hoogeweg. De locatie van de nieuwe en kleinere natuurlijke vijvers voor de woning is goed gepositioneerd en leveren ook een meerwaarde op vanuit flora en fauna.

2.4 Een beperkte uitbreiding met ongeveer 10% is te legitimeren

Op de locatie bevindt zich een schietkelder van ongeveer 1.035 m2. De ontvangst van gasten etc. gebeurt nu nog vanuit het café/restaurant. Omdat dit gebouw komt te vervallen, wordt een nieuwe entree voorgesteld van 120 m2 voor ontvangst, kantoorruimte, verkoop en bergruimte.

2.5 Het bouwvolume is passend

Vanuit stedenbouw is aangegeven dat het bouwvolume van de nieuw te bouwen entree van de schietbaan in de juiste verhouding met de schaal en maat in de omgeving is. Daarnaast staat dat de bouw weinig impact heeft op de omgeving.

2.6 Een dienstwoning is niet meer noodzakelijk

Voor deze locatie is vaker het verzoek ingediend om de dienstwoning om te zetten naar een burgerwoning. Tot nu toe is daar afwijzend op gereageerd, omdat voor de visvijvers toezicht noodzakelijk is. Voor de schietkelder is geen dienstwoning noodzakelijk, omdat dagelijks toezicht niet noodzakelijk is. Nu de visvijvers komen te vervallen valt te legitimeren dat de dienstwoning wordt omgezet in een burgerwoning.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Omdat het verhaal van onze kosten anderszins verzekerd is in een anterieure overeenkomst, is het niet nodig de raad te vragen een exploitatieplan vast te stellen.

Alternatieven
1.1 Wat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld?
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, blijft het oude bestemmingsplan van kracht en is herontwikkeling van deze locatie niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt er een actueel en passend planologisch kader voor gebruik en bouwen op de locatie. De initiatiefnemer kan dan omgevingsvergunningen aanvragen en na verlening van de vergunning de woning bouwen. Evaluatie is niet aan de orde.

7. Klimaat en duurzaamheid
Dit bestemmingsplan maakt 1 extra woning mogelijk. Deze wordt gasloos uitgevoerd.

8. Communicatie
Initiatiefnemer heeft in het planproces de buurt geïnformeerd over de plannen.
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarvan wordt kennisgeving gedaan in de Zevenaar Post en Staatscourant. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij een verzoek is gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening in samenhang met het instellen van beroep tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk indien er geen beroep is ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking
De legesverordening is van toepassing.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:
INT/21/1040145 Zienswijzennota
INT/21/1018359 Bijlage 1 Toelichting
INT/21/1018361 Bijlage 2 Regels
INT/21/1018362 Bijlage 3 Verbeelding
INT/21/1018363 Bijlage 4 toekomstige situatie
INT/21/1018364 Bijlage 5 Landschappelijke inpassing
INT/21/1018365 Bijlage 6 Quick scan ecologie
INT/21/1018368 Bijlage 7 akoestisch onderzoek ondergrondse schietbunker
INT/21/1018372 Bijlage 8 AERIUS berekening

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden
Zaaknummer Z/21/381935
Documentnummer INT/21/1037563

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Hoogeweg 23c Pannerden' voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledig op papier ter inzage heeft gelegen;

- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-ON01;

- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de hiervoor genoemde inzagetermijn;

- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen door één reclamant gebruik is gemaakt;

- dat de zienswijze niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan;

- dat een ambtshalve wijziging wel leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stelen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. De zienswijzennota bestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden" gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 29 september 2021

De griffier
W. van der Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk