

# Zienswijzennota bestemmingsplan “Herziening Hoogeweg 23c Pannerden”

Gemeente Zevenaar

<b>afdeling</b>	Ruimtelijke ontwikkeling
<b>auteur(s)</b>	Ard Schenk
<b>datum</b>	27 juli 2021
<b>versie</b>	1
<b>status</b>	vrijgegeven door college

## Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Reactie zienswijzen	5
Ambtshalve wijzigingen	7



## **Inleiding**

In deze nota geeft de raad haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Hoogeweg 23c Pannerden".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

## Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. @@@ wonende te Pannerden. De zienswijze is ontvangen op 25 mei 2021.

De zienswijze is binnen de daarvoor bepaalde termijn ontvangen.



## Reactie zienswijzen

### 1. Reactie

Reclamant geeft aan dat er een gerechtelijke procedure loopt en dat zij door deze wijziging van het bestemmingsplan geschaad wordt in haar belangen.

#### Antwoord gemeente

Reclamant doelt op een privaatrechtelijke belemmering. Een privaatrechtelijke belemmering staat pas aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg indien deze een evident karakter heeft. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

Van belang is dat de percelen waarop het initiatief is geprojecteerd in eigendom zijn van initiatiefnemer. Uit de ons toegezonden stukken is gebleken dat het eigendomsrecht van initiatiefnemer niet ter discussie staat/niet wordt betwist. Dat er sprake zou zijn van een (evident) privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, is ons derhalve niet gebleken. Wat betreft de overige privaatrechtelijke aangelegenheden die wel ter discussie staan merken wij ten overvloede op dat zij zuiver privaatrechtelijk van aard zijn en geenszins van invloed zijn op de vaststelling dan wel uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt op dit punt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Reactie

Reclamant geeft aan dat er geen rechtsgeldige redenen zijn voor deze herziening. Het strookt niet met het recreatieve beleid en er zou geen sprake zijn van verpaupering aangezien het pand maar 20 jaar oud zou zijn.

#### Antwoord gemeente

Het is niet bekend waarom geen rechtsgeldige redenen zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Initiatiefnemer is volledig eigenaar en er rust geen enkele belemmering op het perceel c.q. eigendom. De staat van onderhoud van het horecapand doet niet ter zake. De totale situatie van de forellenvijver is verouderd en verpaupering van de vijvers is de afgelopen jaren reeds ingezet. Het feit dat het pand pas 20 jaar oud is doet daar niets aan af. Ook een pand van 20 jaar oud verpauperd op het moment dat deze geen actieve functie meer heeft.

### 3. Reactie

In de onderbouwing wordt aangegeven dat exploitatie niet rendabel zou zijn. Dit zou klakkeloos worden aangenomen. Ter onderbouwing verwijst reclamant naar een overeenkomst die eerder meegestuurd is.

#### Antwoord gemeente

Exploitatie is afgelopen jaren niet rendabel gebleken. Onderbouwing hiervan is mogelijk maar overbodig. Wij hebben kennis genomen van de toegestuurde overeenkomst. Wij constateren dat deze door geen van beide partijen is ondertekend. Er is derhalve geen sprake van een overeenkomst. Er is geen getekende

overeenkomst waaruit blijkt dat reclamant en of derden op welke wijze dan ook rechten zouden hebben. Zie ook onze reactie onder punt 1.

#### 4. Reactie

Reclamant verwijst naar de omgevingsvisie. Woorden als economische ontwikkeling leefbaarheid, recreatie en het borgen van kwaliteit en veiligheid vormen daarin de basis. Alles spreekt zich uit voor het behoud van de forellenvijver. De schietkelder zou daar juist geen meerwaarde voor hebben, omdat deze niet open is voor passanten.

#### Antwoord gemeente

Belangstelling van passanten en of sportvissers om de forellenvijvers te bezoeken om te gaan vissen is de laatste jaren sterk afgenomen. De oorspronkelijke meerwaarde voor deze locatie was dan ook de forellenvijver welke voor de initiatiefnemer op welke wijze dan ook niet meer exploitabel bleek te zijn. Café/cafeteria/horecavoorziening is op deze locatie - voor de gemeente - een ongewenste voorziening op deze locatie gebleken. Met het herinrichten van het perceel worden andere kwaliteiten als landschappelijke inrichting etc. toegevoegd wat een directe meerwaarde heeft voor de omgeving. In de genoemde omgevingsvisie staat ook nadrukkelijk het volgende genoemd: "Het aantrekkelijk wonen op het Gelders Eiland". Deze ontwikkeling past binnen de visie.

#### 5. Reactie

Reclamant acht het ontkoppelen van de dienstwoning en de schietkelder ongewenst, omdat in de kelder wapens en munitie opgeslagen ligt.

#### Antwoord gemeente

De dienstwoning/bedrijfswoning was vanaf start van het bedrijf op deze locatie gekoppeld aan noodzakelijk toezicht op levende dieren (forellen/vissen). Door het verwijderen van deze vijvers zal dit niet meer van toepassing zijn.

De schietkelder is later toegevoegd en heeft met betrekking tot toezicht geen directe relatie met de bestaande woning. Toezicht op de schietkelder is conform de voorschriften gewaarborgd door een aanwezige alarminstallatie direct gekoppeld aan de meldkamer. Een bedrijfswoning is daarvoor niet noodzakelijk.

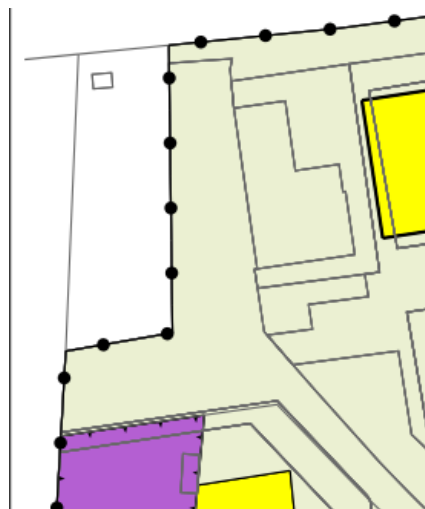
#### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot het niet of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.



## Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp bestemmingsplan in de noordoostelijke punt buiten de planbegrenzing gehouden. Het gaat om perceel ter grootte van ruim 800 m<sup>2</sup>, het blauwomgrensde deel op onderstaande luchtfoto. Wij gaan dit perceel bij het plangebied betrekken en deze krijgt de agrarische bestemming. Hieronder staat aangegeven waarom.



Bij nader inzien gaan wij dit vlak bij dit bestemmingsplan betrekken en de passende agrarische bestemming geven. Reden om dit aan te passen zijn:

1. Volgens het vigerende bestemmingsplan is mogelijk binnen deze niet-agrarische bedrijfsbestemming "Visvijvers / café / restaurant / schietvereniging 1035 m<sup>2</sup> ondergronds" met daarnaast een dienstwoning. De totale oppervlakte (bovengronds) mag 207 m<sup>2</sup> zijn. Deze oppervlakte staat er. Het terrein binnen de blauwe vlak van 800 m<sup>2</sup> kan niet bebouwd worden, omdat de bebouwing nu al maximaal is ingevuld;
2. Als wij dit vlak niet betrekken bij dit bestemmingsplan, dan krijgt deze 800 m<sup>2</sup> binnen het blauwe vlak alle bouw mogelijkheden die op het hele terrein liggen zoals aangegeven onder 1. Dit is niet de intentie van deze herziening en zou daarmee;
3. Een agrarische bestemming is een logische bestemming, omdat het huidige gebruik ook agrarisch is.