

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 januari 2021
Registratienummer	: 26801
Voorstelnummer	: 2021/002
Portefeuillehouder	: Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n)	: 1 (bestemmingsplan inclusief bijlagen)
Onderwerp	: bestemmingsplan "Horecabedrijf Haarweg 9-11, Vuren"

Onderwerp

Bestemmingsplan "Horecabedrijf Haarweg 9-11, Vuren".

Beslispunten

1. het bestemmingsplan "Horecabedrijf Haarweg 9-11, Vuren" vast te stellen, met identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpVURHaarweg9en11-VSG-1, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

In het buitengebied van de gemeente West Betuwe is op de percelen met de adressen Haarweg 9 - 11 een pannenkoekhuis gevestigd met bedrijfswoning. Het horecabedrijf is gevestigd op het adres Haarweg 9. De bedrijfswoning (waarin de eigenaren/exploitanten wonen) op het adres Haarweg 11. Het horecabedrijf betreft een karakteristiek pand in een groene omgeving.

Het woonperceel is een apart kadastraal perceel en feitelijk volledig afgescheiden van het horecabedrijf. Deze situatie bestaat al meer dan 20 jaar.

Het horecabedrijf is primair een restaurant in de vorm van een pannenkoekenhuis, maar al vanaf het begin worden hier op bescheiden schaal bruiloften en partijen georganiseerd.

De eigenaren hebben een verzoek ingediend om de feitelijke situatie van het horecabedrijf in overeenstemming te brengen met de planologische situatie in het bestemmingsplan door in het bestemmingsplan op te nemen dat ook bruiloften en partijen kunnen plaatsvinden. Daarnaast hebben ze gevraagd om de status van bedrijfswoning te wijzigen in burgerwoning met het oog op de toekomst waarbij ze het pannenkoekhuis als zelfstandige bestemming zouden kunnen verkopen.

Verder heeft de voormalige gemeente Lingewaal geconstateerd dat op drukke dagen voor het parkeren onvoldoende ruimte aanwezig is. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties. Daarom is de afspraak gemaakt dat aan het verzoek van de eigenaren tegemoet kan worden gekomen onder de voorwaarde dat wordt voorzien in extra parkeergelegenheid in de vorm van twee overloopterreinen in de directe nabijheid.

Huidige planologische situatie.

1. Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" heeft de gehele projectlocatie de bestemming "horeca" met de functieaanduiding "bedrijfswoning".
2. De bestaande categorie-indeling van het horecabedrijf betreft "horeca, categorie 2". Volgens de begripsbepaling van het geldende bestemmingsplan wordt hieronder verstaan: een bedrijf dat

geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse worden genuttigd. (zoals in dit geval een pannenkoekenrestaurant).

Naast het restaurant is dit pannenkoekhuis (ook vanaf het begin) beschikbaar voor het houden van bescheiden feesten en partijen. Dit is echter niet planologisch vastgelegd.

3. Er is sprake van een beperkte parkeercapaciteit op eigen terrein voor het restaurant voor maximaal 15 auto's. Op grond van de CROW-normen dient echter te worden voorzien in voldoende parkeerruimte. In de praktijk blijkt dat bij dit restaurant op piekmomenten te weinig parkeerruimte is waardoor in de berm van de openbare weg vóór het restaurant wordt geparkeerd. Hierdoor kunnen onveilige situaties ontstaan als gevolg van hinder voor doorstromend verkeer op de Haarweg ter plaatse.
4. Het huidige bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 400 m². Volgens een van de afspraken met de voormalige gemeente Lingewaal, mag dit worden uitgebreid naar 500 m². Het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om buiten het vastgestelde bouwblok (ter grootte van 476 m²) maximaal 20% daarvan uit te breiden, te weten circa 95 m².
5. De geldende oppervlakte van het bouwvlak van de bedrijfswoning inclusief de mogelijke uitbreiding daarvan met 20%, bedraagt 555 m².
6. De geldende bestemming "natuur" op en direct achter de projectlocatie is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie ter plaatse.

Nieuwe gewenste (te legaliseren) situatie.

- Ad 1. Aan het verzoek van de eigenaren om voor de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toe te kennen, kan worden voldaan omdat gebleken is dat er geen akoestische bezwaren zijn onder voorwaarde dat akoestische maatregelen worden getroffen. Dit wordt vastgelegd in de regels, behorend bij het voorliggende bestemmingsplan.
- Ad 2. De planologische en de feitelijke situatie voor het horecabedrijf worden met elkaar in overeenstemming gebracht. De mogelijkheid namelijk om feesten en partijen te houden, wordt door het voorliggende bestemmingsplan expliciet vastgelegd. (Bestemming "horeca, categorie 3").
- Ad 3. Op grond van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' waarin de CROW-normen zijn opgenomen, dient te worden voorzien in voldoende parkeerruimte. In de praktijk blijkt dat bij dit restaurant op piekmomenten te weinig parkeerruimte is waardoor in de berm van de openbare weg vóór het restaurant wordt geparkeerd. Hierdoor kunnen onveilige situaties ontstaan als gevolg van hinder voor of belemmering van doorstromend verkeer (inclusief hulpdiensten). Gezien deze situatie is in overleg met de exploitanten afgesproken dat extra parkeergelegenheid wordt bestemd als overloopgebied, op een perceel ten zuiden van het horecabedrijf en een tweede naastgelegen perceel nadat een afwijkingsbesluit is genomen. Deze parkeergelegenheid wordt vanwege de kwaliteiten van natuur en landschap, niet permanent ingericht zonder noemenswaardige verharding.
- Ad 4. Aan de wens van de exploitanten om het bouwblok te vergroten van 400 m² naar 500 m², wordt al binnen het onderliggende geldende bestemmingsplan geregeld via de hierin opgenomen uitbreidingsmogelijkheden. Deze mogelijkheid wordt vervolgens ook aangehouden in het voorliggende plan.
- Ad 5. De bebouwingsoppervlakte voor de woonbestemming wordt in overleg met de initiatiefnemers teruggebracht naar de thans bestaande bebouwingsoppervlakte van 355 m².

Ad 6. De bestemming "natuur" op en direct achter de projectlocatie, wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse.

De bovenstaande afspraken dienen te worden vastgelegd in een specifiek bestemmingsplan. Het voorliggende voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan geeft invulling aan deze gemaakte afspraken.

Samenvatting

In het buitengebied van de gemeente West Betuwe is op de percelen met de adressen Haarweg 9 - 11 een pannenkoekhuis gevestigd met bedrijfswoning.

Gebleken is dat de feitelijke activiteiten van deze bedrijfsvestiging ter plaatse niet (volledig) overeenstemmen met het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en met de geldende eigendomssituatie. Daarnaast is voldaan aan de wens van de eigenaren om de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming te geven. Tevens wordt planologisch vastgelegd dat wordt voorzien in extra parkeercapaciteit voor het onderhavige horecabedrijf.

De voormalige gemeente Lingewaal en de eigenaren/exploitanten hebben overleg gehad over deze locatie. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het voorliggende voorstel tot het vaststellen van een specifiek bestemmingsplan voor de voorliggende projectlocatie.

Besluitgeschiedenis

- Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012' (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld op 9 oktober 2012) en 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014' (onherroepelijk, vastgesteld op 21 mei 2014) van kracht. De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Horeca, bedrijfscategorie-2'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie'.
- 26 november 2018: Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal gaat onder voorwaarden akkoord met het principeverzoek / de in de inleiding vermelde gemaakte afspraken en is tevens bereid het hiervoor bedoelde bestemmingsplan als ontwerp volgens de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen.
- 11 augustus 2020: ons college is akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan en heeft besloten te starten met de bestemmingsplanprocedure door middel van het openbaar ter inzage van dit ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het vormen van een passend ruimtelijk juridisch kader voor het horecabedrijf op het perceel met het adres Haarweg 9 te Vuren en een woonbestemming voor de woning op het perceel Haarweg 11 te Vuren, geënt op de feitelijke situatie en ruimtelijke toekomstwensen / -perspectieven van de eigenaren / exploitanten. Een en ander in goede harmonie met een goede ruimtelijke ordening voor de directe omgeving.

Argumenten

1.1. *Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan legt de huidige feitelijke bedrijfssituatie ter plaatse vast.*

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de toelichting, de regels en de verbeelding, legt de huidige feitelijke situatie vast in de vorm van een horecabestemming waarbij ook bruiloften en partijen zijn toegestaan.

1.2. *Het bestemmingsplan beantwoordt aan de wensen en toekomstperspectieven van de eigenaren / exploitanten, waarbij tevens wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.*

In het bestemmingsplan is voor de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toegekend. Er is voldoende aangetoond door middel van een akoestisch onderzoek dat met te treffen akoestische maatregelen wordt voldaan aan de normen zoals die gelden voor de zonering van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van het woonperceel.

1.3. *Aan de in het principetoestemming opgenomen voorwaarde van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal wordt voldaan.*

Deze voorwaarde betreft het treffen van een structurele oplossing voor de parkeerbehoefte van bezoekers van het onderhavige horecabedrijf. Hierdoor wordt op eigen terrein danwel op een huurperceel in de onmiddellijke omgeving van de betrokken bedrijfsvestiging voorzien in een parkeermogelijkheid zodat aan de parkeernormen van de voormalige gemeente Lingewaal (thans van onze gemeente West Betuwe) wordt voldaan. Op deze manier wordt de parkeeroverlast op de openbare weg ter plaatse beëindigd.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze voorwaarde.

1.4. *De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) heeft positief geadviseerd over het ontwerp-bestemmingsplan. Slechts op enkele onderdelen, zoals hieronder aangegeven, wordt hiervan gemotiveerd afgeweken.*

- Bodem

Geadviseerd wordt dat geen nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat namelijk geen verruiming van de bouwmogelijkheden toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zoals ook in de toelichting is aangegeven.

- Natuur

Ten aanzien van het aspect 'Natuur' heeft de ODR aangegeven dat de relatie tot het provinciale natuurbeleid nader zou moeten worden onderbouwd.

In de toelichting is aangegeven dat het plan voor het deel 'Natuur' de bestemming 'Natuur' heeft gekregen zonder bouwmogelijkheden. Die bestemming is een op een overgenomen uit het onderliggende geldende bestemmingsplan en stemt overeen met de gebiedsaanduiding van de provinciale kaart. Er is daarom geen aanleiding om bij de Provincie Gelderland een grenscorrectie op te nemen van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). De mogelijkheden van het bestemmingsplan liggen met de bestemming 'Natuur' nadrukkelijk vast en geven geen ruimte aan de initiatiefnemers om deze grond als opslagruimte of iets dergelijks, in gebruik te nemen.

- Cultuurhistorie / parkeren

Door de ODR wordt geadviseerd om op het overloopterrein geen (half-)verharding toe te passen. Dit staat echter niet in de voorwaarde van het voormelde principebesluit B&W van de voormalige gemeente Lingewaal. Voor een overloopterrein is (overigens) mogelijk een minimale verharding noodzakelijk. Het is ook de wens van de initiatiefnemers om hier zo min mogelijk te investeren. Indien een (half-)verharding toch nodig mocht blijken, worden de initiatiefnemers erop gewezen dat daarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

- Archeologie

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting - 4' overgenomen van het onderliggende geldende plan. De ODR geeft aan dat niet toegelicht wordt wat deze waarde betekent en hoe zich dat verhoudt tot de voorgenomen wijzigingen. Deze aanduiding is echter ook een op een overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet immers alleen in een functionele wijziging en heeft geen consequenties voor de bouw mogelijkheden.

1.5. De ODR heeft verzocht een akoestisch onderzoek industrielawaai voor dit project uit te laten voeren in verband met het planverzoek om de bedrijfswoning op het perceel met het adres Haarweg 11 te Vuren (thans behorende bij het horecabedrijf op het perceel met het adres Haarweg 9 te Vuren), in de toekomst te bestemmen als 'woning van derden'.

Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De ODR heeft door middel van haar advies van 17 april 2020 verklaard in te stemmen met dit onderzoek onder voorwaarde dat de akoestische maatregelen / te realiseren voorzieningen, vermeld in haar advies, worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aan deze voorwaarde is voldaan in artikel 4.3.3 van de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. (Voorwaardelijke verplichting t.a.v. de geluidsbelasting op de woning met het adres Haarweg 11).

1.6. N.a.v. het openbaar bekend gemaakte ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Slechts een reactie namens Waterschap Rivierenland d.d. 5 oktober 2020 waarin wordt aangegeven dat geen zienswijze wordt ingediend.

2.1. Door middel van het in rekening brengen van de gebruikelijke leges volgens onze legesverordening en het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers, is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie geregeld.

De initiatiefnemers vergoeden aan de gemeente de gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van hun aanvraag tot wijziging van een bestemmingsplan (voor o.a. de ambtelijke kosten voor het opstellen van de planschadeverhaalsovereenkomst en voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure.

Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers om eventueel toe te wijzen planschadeclaims op hen te kunnen verhalen.

Kanttelingen

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemers van het plan. Eventueel te vergoeden planschade wordt afgewenteld via de afgesloten planschadeverhaalsovereenkomst.

Op basis van de Legesverordening gemeente West Betuwe 2020, zijn de initiatiefnemers de gebruikelijke leges verschuldigd aan onze gemeente voor het in behandeling nemen van haar aanvraag tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wro.

Communicatie

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen conform het voorliggende ontwerp, dan wordt de ter inzage legging van het bestemmingsplan op de wettelijk verplichte wijze aangekondigd in het gemeenteblad en de Staatscourant.

Uitvoering/Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan conform het ontwerp, wordt de wettelijk verplichte procedure gevolgd. Indien na de gebruikelijke beroepstermijn dan geen beroep is ingesteld, wordt het bestemmingsplan de dag na het datum waarop de beroepstermijn afloopt, onherroepelijk.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep	Juridisch	Klein	vertraging	Verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de secretaris,
Karen Coesmans

de burgemeester,
Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020,

besluit:

1. het bestemmingsplan "Horecabedrijf Haarweg 9-11, Vuren" vast te stellen, met identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpVURHaarweg9en11-VSG-1, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 januari 2021, nummer 2020/002,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop