

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Café Hanneke	Raadsvergadering	: 28 maart 2017
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00073	Datum	: 14 maart 2017
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Willian van Hal	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 14 februari 2017
Persgesprek	: 15 februari 2017	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van de horecamogelijkheden binnen het bestaande pand van Café Hanneke. Dit plan maakt lichte horeca aan de voorzijde mogelijk en geeft een verduidelijking van de regels. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november 2016 tot en met 13 december 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de zienswijzennota. Voorgesteld wordt in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan "Café Hanneke" met Imro-code NL.IMRO.209.BPCaféHanneke-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de zienswijzennota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen naar aanleiding van ons besluit op 26 maart 2013 (BW13.00459). Hierin hebben wij uitgesproken in beginsel geen tegenstander zijn van lichte horeca aan de voorzijde van Café Hanneke. Vervolgens is er op 18 december 2013 (BW13.09307) gevraagd medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de horecamogelijkheden binnen het bestaande pand aan de Van Heemstraweg 17. Het oude cafégedeelte aan de voorzijde van Café Hanneke mag op dit moment niet gebruikt worden voor horeca. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het oude cafégedeelte voor lichte horeca mogelijk. Het gebruik van de feestzaal met een maximale oppervlakte van 120 m² aan de achterzijde van het pand blijft in dit bestemmingsplan behouden. Echter om de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan te bevorderen is ervoor gekozen de locatie van de feestzaal aan de achterzijde vast te leggen. Hiermee worden interne verschuivingen van horeca-categorieën voorkomen. Dit is binnen het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk en zou kunnen leiden tot een verschuiving van de feestzaal naar de voorzijde van het pand.

Naast de uitbreiding lichte horeca aan de voorzijde biedt dit ontwerpbestemmingsplan ook de mogelijkheid om overnachtingen te verzorgen. Uitsluitend op de bovenverdieping kunnen er overnachtingen aangeboden worden in de vorm van bijvoorbeeld een bed & breakfast. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente om kleinschalig toerisme en recreatie mogelijk te maken in dit gebied.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is de regels te verduidelijken. Dit is gezien de historie en de vele handhavingsverzoeken wenselijk om de eigenaar en de omwonenden duidelijkheid te geven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november 2016 tot en met 13 december 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de zienswijzennota.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan en de zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel stellen wij op basis van één zienswijze een aanpassing voor.

Beoogd effect

De mogelijkheid te bieden de voorzijde van het café in gebruik te nemen voor lichte horeca. Daarnaast de regels te verduidelijken en daarmee een stevigere basis voor handhaving te leggen door middel van de (geluids)regels.

Argumenten

1.1 Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid;

Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de plantoelichting, waar met name aandacht is geschonken aan de strategische visie, de structuurvisie, het landschapsontwikkelingsplan en het toeristisch-recreatief beleid.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

Alle stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. Dit akoestische onderzoeksrapport is vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Er kan geconcludeerd worden dat het rapport goed is uitgevoerd met als belangrijkste uitkomst dat er op basis van de geluidsbelasting, veroorzaakt door Café Hanneke, voor de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt er in dit bestemmingsplan een goede regeling voor de toekomst neergelegd. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Er zijn geen provinciale of waterschap belangen in het geding;

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de horecabestemming binnen het bestaande pand. Er zijn geen provinciale belangen of belangen van het waterschap in het geding. Nu er geen belemmeringen zijn vanuit de overlegpartners kan de procedure verder worden voortgezet door het bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 De zienswijzen geven aanleiding tot een kleine aanpassing in de toelichting

Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze betreft een steunbetuiging voor ons plan en is voor kennisgeving aangenomen. De tweede zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing in de toelichting. In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.2 stond vermeld dat de horecafuncties niet leiden tot geluidshinder. Deze zin komt te luiden als "Deze functies leiden niet tot zodanige geluidshinder dat daardoor sprake is van verslechtering van het totale woon- en leefklimaat in de omgeving. Zie daarvoor hoofdstuk 5.4.2 van de plantoelichting." De aanpassing geeft geen aanleiding tot stopzetting van het plan.

1.5 De gemeente is geen direct partij bij het privaatrechtelijke convenant;

De gemeente is geen directe partij bij het convenant tussen de eigenaar van Café Hanneke en de indiener. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke taak. Wel dient de gemeente redelijkerwijs rekening te houden met de vraag of een herziening van het bestemmingsplan verantwoord is met het oog op de uitvoerbaarheid. Publiekrechtelijk gezien achten wij het bestemmingsplan uitvoerbaar; er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Tevens bevat het bestemmingsplan ook onderdelen die niet zijn opgenomen in het convenant.

Het is aan de civiele rechter om een uitspraak te doen over een eventuele privaatrechtelijke belemmering voor Café Hanneke. Voor het oordeel door de bestuursrechter dat een civielrechtelijke belemmering de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat bestaat slechts aanleiding, wanneer een dergelijke belemmering een zekere evidentie heeft. De belemmering is vaak pas duidelijk op het moment dat de civiele rechter de belemmering in de bestuurlijke context heeft vastgesteld, dan wel er sprake is van strijdigheid met een geobjectiveerde norm uit het burendrecht of eigendomsrecht. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Het is bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet duidelijk hoe de civiele rechter zal oordelen over de vraag of Café Hanneke nog in redelijkheid gehouden kan worden aan het convenant. Een belemmering in privaatrechtelijke context betekent niet op voorhand een publiekrechtelijke

belemmering. Wij stellen voor het bestemmingsplan vast te stellen om publiekrechtelijk duidelijkheid te scheppen.

2. *Tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, die beantwoord zijn in bijgaande zienswijzennota;*

Als bijlage bij dit voorstel zijn alle zienswijzen opgenomen. Zoals onder argument 1.4 benoemd gaat het om één steunbetuiging en één zienswijze. De reacties hierop zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzennota is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hier onder andere over het privaatrechtelijke convenant, horeca aan de voorzijde en (geluids)overlast.

Kanttekeningen

Financiën

De kosten zijn verzekerd. Verzoeker neemt zelf de kosten van het bestemmingsplan voor zijn rekening. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente Beuningen. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waarop de grondexploitatieregeling van toepassing is.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en op onze gemeentelijke website. Hiermee zal de beroepsprocedure starten. Na deze termijn en bij geen voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Zie onder Tijdspad. Het raadsbesluit wordt toegezonden aan de indieners van zienswijzen.

Evaluatie

Bijlagen

1. Regels en toelichting bestemmingsplan Café Hanneke, at17000388.
2. Verbeelding bestemmingsplan Café Hanneke, at17000380.
3. Bijlagen toelichting: Bijlage 1 Onderzoek industrielawaai, at17000385.
Bijlage 2 Advies ODRN geluidsonderzoek, at17000386.
Bijlage 3 Zienswijzennota, at17000339.
4. Bijlagen regels: Bijlage 1 Parkeernormen, at17000384.
5. Zienswijzen 1. Oude Koningstraat 7 Weurt, IN16.06733.
2. Van Heemstraweg 19 Weurt, IN16.06716 en IN16.06777.

Routingformulier: at17000387.

Burgemeester en wethouders,

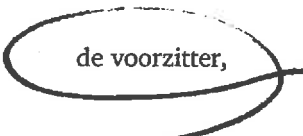
Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 28 maart 2017.

de griffier,

Plv. 


de voorzitter,