



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	OPENBAAR
Medeadviseur(s): Manon Klein Kranenburg			Datum: 10 mei 2012 Regnr.: BW12.0134/RG
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen		Paraaf manager: MKL Controlling:
Onderwerp: Oprichten van een Pannenkoekenhuis aan de Zutphensestraat 199 te Brummen			Budgetnummer in afdelingsplan:

Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	<input checked="" type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>		t.k.n.		<input checked="" type="checkbox"/> B&W <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad	t.b. t.k.n.	

Besluiten om:

- In principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een Pannenkoekenhuis aan de Zutphensestraat 199 te Brummen.

GEMEENTESECRETARIS

Datum: Paraaf voor akkoord:

COLLEGEBEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
Status <input type="checkbox"/> A-stuk <input type="checkbox"/> B-stuk		Datum collegebesluit: 15 mei 2012	

COLLEGEBSLUIT:

Conform advies.

Gemeentesecretaris

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW12.0134/RG

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 10 mei 2012

Onderwerp: Oprichten van een Pannenkoekenhuis aan de Zutphensestraat 199 te Brummen

Inleiding

Op 29 juni 2011 heeft er een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen de familie Westdijk (exploitanten van Pannenkoekenhuis Strijland te Rheden), de heer Koster (Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis) en de heren Romeijn en Otten (gemeente Brummen). Doel van het gesprek was om de mogelijkheden te bespreken van een eventuele vestiging van een pannenkoekenhuis in de voormalige spookboerderij aan de Zutphensestraat 199. De zogenoemde spookboerderij is ca. 2 jaar geleden afgebrand en daarna verder gesloopt.

Thans is door de adviseur van de familie Westdijk een verzoek bij het college ingediend om een principe-standpunt te nemen om de geldende bestemming voor het betreffende perceel te wijzigen in een "Horeca" bestemming. Het initiatief betreft een bouwoppervlakte van 750 m².

Argumenten

1.1 Strijd met het geldende bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 en heeft daar de bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheden. Het initiatief houdt in een pannenkoekenhuis met een bebouwd oppervlakte van 750 m² en een functiewijziging. Dat betekent dat het verzoek van de familie Westdijk in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ruimtelijke structuurvisie 'Ligt Op Groen'

Onze ruimtelijke structuurvisie geeft aan dat er wat betreft Toerisme en recreatie, voor de extensieve recreatie ter versterking van het landelijke en groene karakter, kansen worden gezien in de gehele gemeente. Het betreffende perceel is gelegen aan de rand van de 'Ijsselvallei'. Binnen de Ijsselvallei, zijn nieuwe ontwikkelingen gericht op o.a. extensieve recreatie toegestaan. Wel is er een strijdigheid inzake de toename van bebouwing, wat op grond van de ROV niet is toegestaan. Echter het initiatief vormt op deze locatie een mooie entree voor het achtergelegen landschap de Oeverwal en daarmee een ideale versterking voor recreatie en toerisme in het algemeen. Dit en in aanmerking nemende de ecologische verevening die plaats zal moeten vinden vanwege de ligging van het plangebied in de Ecologische Verbindingszone, maken dat de afwijking met de ROV acceptabel is en gecompenseerd wordt.

1.3 Versterking lokale economie

Ter versterking van de recreatieve en toeristische sector is het een gewenste ontwikkeling. Daarnaast kan het initiatief worden gezien als een versterking van het landelijke, groene en toeristische karakter. Ook biedt het mogelijkheden om toeristen vanuit onder andere de kant van Zutphen met Brummen in aanraking te laten komen. Een dergelijke versterking zal zeker leiden tot een verbetering van de lokale economie.

Verder is het initiatief gunstig voor de werkgelegenheid.

1.4 Geen belemmering vanuit de Ijsselsprong

Aan de andere kant van de provinciale weg ligt het plangebied van het project "de Ijsselsprong". De betreffende ontwikkeling is besproken in het projectgroep-overleg "Ijsselsprong". Daar is breed geconcludeerd dat de herontwikkeling van de Zutphensestraat 199 geen belemmering vormt voor de Ijsselsprong.

Kanttekeningen

Ecologische compensatie/verevening

De locatie is gelegen in de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Op grond hiervan zal er een ecologische compensatie of verevening moeten plaatsvinden. Hieromtrent is reeds overleg gevoerd met de provincie. Ook is de provincie voor beeldvorming ter plaatste geweest. De provincie geeft aan het initiatief te zien als kansrijk.

Voor EVZ geldt dat compensatie of verevening noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt een 'nee, tenzij' benadering. Dat wil zeggen dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Behalve als er geen alternatieven zijn en er sprake is van redenen van openbaar belang.

Als een ontwikkeling dan doorgaat moeten mitigerende of compenserende maatregelen worden getroffen om 'schade' zoveel mogelijk te beperken. Momenteel is de grondeigenaar in overleg met de provincie over hoe deze verevening het beste vorm kan worden gegeven.

Er heeft een vooroverleg tussen gemeente en provincie plaatsgevonden waarbij de provincie heeft aangegeven het initiatief te zien als kansrijk.

De formele procedure tot herziening van het bestemmingsplan wordt niet eerder opgestart dan wanneer er een mede door de provincie goedgekeurd realiseerbaar compensatie/vereveningsplan ligt. De daadwerkelijke uitvoering van dit plan zal worden geborgd in de eveneens vooraf te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie en burgerparticipatie

Aan de grondeigenaren is aangegeven hun voornemen in een zo vroeg mogelijk stadium aan de direct omwonenden kenbaar te maken. Mocht er een nieuw bestemmingsplan worden ontwikkeld, dan zal de gemeente dit voornemen publiceren in Het Klaverblad.

Financiële toelichting

De initiatiefnemer zal voor het principebesluit leges in rekening worden gebracht. Omdat het plan een bouwwerk bevat als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro zal voor alle overige kosten een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Tevens zal er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten en zijn alle kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Uitvoering

Uw principestandpunt wordt schriftelijk aan de initiatiefnemer bekend gemaakt. Daarnaast zal de initiatiefnemer met de grondeigenaren en provincie tot overeenstemming moeten komen inzake de te realiseren ecologische verevening. Voor de gemeente is de ecologische verevening bepalend voor het starten van een formele procedure.

Uw principebesluit wordt ter kennisname aan de raad doorgezonden.

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek met situatieschets (kenmerk 12.003474)