



---

Reg.nr. : RV13.0020  
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening  
Programma : 2. Ruimtelijke ontwikkelingen  
Onderwerp : Bestemmingsplan Zutphensestraat 199

---

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 9 april 2013

---

## **Wij stellen voor te besluiten om:**

1. Kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen en in te stemmen met de afhandeling daarvan conform de Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Zutphensestraat 199";
  2. Het bestemmingsplan "Zutphensestraat 199" (NL.IMRO.0213.BPBG700019-va01 met GBKN 'Basiskaart Brummen'), zowel analoog als digitaal vast te stellen en digitaal beschikbaar te stellen;
  3. Op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
- 

## **Inleiding**

Er is een verzoek ingediend voor een bestemmingswijziging van het perceel Zutphensestraat 199. De wijziging betreft de mogelijkheid om ter plaatse een pannekoekenhuis te mogen realiseren. Het initiatief betreft een bouwoppervlakte van 750 m<sup>2</sup>. Het perceel Zutphensestraat 199 staat in de volksmond bekend als 'het spookhuis'. Het zogenoemde 'spookhuis' is ca. 2 jaar geleden afgebrand en daarna verder gesloopt. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is door de gemeente al eens uitgesproken mee te willen denken over een andere recreatieve/horeca functie.

## **Argumenten**

### *1.1 Zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari 2013 tot en met 11 maart 2013 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen. De behandeling treft u aan in de Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Zutphensestraat 199", welke is bijgevoegd en onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

### *2.1 Past in provinciaal beleid*

Het plangebied is gelegen binnen de EHS-verbindingszone. De provincie is vanaf het allereerste begin dat er sprake was van onderhavig plan betrokken geweest en positief over het initiatief. Binnen de EHS-verbinding zijn, op grond van de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland, onder voorwaarden mogelijkheden voor ontwikkelingen van andere functies. Initiatieven voor bijvoorbeeld recreatie kunnen hier mogelijk zijn wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen (compensatie). Initiatiefnemer, grondeigenaar en provincie hebben hierover schriftelijke overeenstemming waarmee de provincie als bevoegd gezag heeft ingestemd. Deze compensatie is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, zodat de daadwerkelijke uitvoerbaarheid juridisch is geborgd.

### *2.2 Gemeentelijk beleid*

In de gemeentelijke structuurvisie Ligt Op Groen staat dat de gemeente Brummen grote kansen ziet voor nieuwe recreatieve toeristische ontwikkelingen. Er wordt expliciet aangegeven dat het toevoegen van extensieve recreatie gewenst is. Het plangebied is gelegen op de grens van de "IJsselvallei" en de "Oeverwal". Voor de IJsselvallei geeft het gemeentelijk ruimtelijk beleid aan in te zetten op nieuwe ontwikkelingen gericht op extensieve recreatie. Voor de "Oeverwal" wordt zelfs aangegeven dat daar meer intensievere vormen van recreatie kunnen worden ontwikkeld, zoals een hotel of grote camping.

### 2.3 Versterking recreatie en toerisme

Het initiatief vormt straks een mooie ontsluiting van het Brummense achterland en kan naast de aantrekkingskracht die het zal uitoefenen op passanten, ook een mooie opstaptelek worden voor fiets- en wandel routes naar het achterland van Brummen. Alwaar men kan genieten van cultuur en natuur. Op deze wijze kunnen ook toeristen en recreanten vanuit de richting Zutphen verleid worden kennis te maken met Brummen en hen in aanraking te brengen met de unieke Brummense natuur als de Empense en Tondense Heide en onze cultuurhistorische landgoederen. Deze versterking van recreatie en toerisme zal uiteindelijk leiden tot een brede economische spin-off voor de gemeente Brummen.

### 2.4 Geen belemmering vanuit project 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 het initiatief geen belemmering vormt voor de IJsselsprong.

### 3.1 Kosten zijn anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de raad de bevoegdheid, te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan inbegrepen gronden anderszins verzekerd is. In het geval van onderhavig bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten en daarnaast is ook met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin mogelijke kosten/schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en alle andere mogelijke financiële risico's anderszins zijn afgedekt. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd.

## Communicatie

Uw besluit wordt gepubliceerd in het Klaverblad, Staatscourant en op de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), alsmede op de gemeentelijke website.

Daags na publicatie wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen dat hij/zij niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen een beroepsschrift in dienen.

## Financiële toelichting

In het kader van de planherziening is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Hierin zijn afspraken gemaakt en is het kostenverhaal, zoals onder andere de exploitatiekosten en verschuldigde leges, verzekerd. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

## Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.

## Stukken ter vaststelling:

1. Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Zutphensestraat 199" (INT13.0446)
2. Bestemmingsplan "Zutphensestraat 199" (NL.IMRO.0213.BPBG700019-va01 met GBKN 'Basiskaart Brummen') (PST002000)

## Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW13.0094/RG van 9 april 2013 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB13.0020

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz  
secretaris

N.E. Joosten bc.  
burgemeester