

# Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan:

## “Zutphensestraat 199”

NL.IMRO.0213.BPBG700019-on02

### Ontwerpbestemmingsplan Zutphensestraat 199



# Gemeente Brummen

Op 22 januari 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zutphensestraat 199 en deze voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari 2013 t/m 11 maart 2013 conform de wettelijke termijnen ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn drie zienswijzen ingediend. Zienswijze 1 is mondeling ingediend en zienswijze 2 en 3 zijn schriftelijke zienswijzen.

### **Zienswijze 1:**

(mondeling) ingediend d.d. 26 februari 2013 in aanwezigheid van R. Grob en G. Schoemaker beiden werkzaam voor de gemeente Brummen.

Onderstaand een puntsgewijze uiteenzetting van de zienswijze en daarop per punt een reactie van de gemeente.

Zienswijze	Antwoord
<p>1. De in het plan beoogde speeltuin, parkeerplaats en terrassen zullen leiden tot geluidsoverlast en aantasting van mijn woongenot en uiteindelijk zullen de weidevogels uit het aangrenzende weiland verdwijnen.</p>	<p>Op basis van de VNG richtlijn (Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een pannenkoekenhuis een minimale afstand van 10 meter van het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object (=Woning). De afstand van de meest nabij gelegen woning bedraagt in deze ca. 60 meter. De afstand tot de woning van appellante bedraagt ruim 475 meter. Om die reden kan er geen sprake zijn van geluidshinder.</p> <p>Voor het aantasten van woongenot biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>N.a.v. de tabel bij paragraaf 5.2.1. als samenvatting van een uitgevoerde quick-scan Flora en fauna kan worden geconcludeerd dat voor de onderhavige ontwikkeling geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk is, mits het advies m.b.t. de huismus wordt opgevolgd. Er is een erfinrichtings- en beplantingsplan waarin dit advies wordt overgenomen.</p>
<p>2. De geluidstoename vooral in combinatie met de geplande rondweg "De Hoven" is onvoldoende in kaart gebracht.</p>	<p>In deze procedure staat het ontwerpbestemmingsplan "Zutphensestraat 199" ter discussie en niet de nog aan te leggen rondweg "De Hoven". Om die reden zal aan een mogelijke aanleg van een rondweg dan ook geen gewicht mogen worden toegekend en moet alleen naar het ontwerpbestemmingsplan worden gekeken.</p> <p>De geluidstoename is in paragraaf 5.3.2. en 5.3.4. van de plantoelichting uitvoerig behandeld. Onder de hinder als genoemd in paragraaf 5.3.4. onder milieuzonering valt ook geluidshinder. Doordat aantoonbaar ruim aan de gestelde afstanden wordt voldaan is het aspect geluid zorgvuldig behandeld.</p>
<p>3. De wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Bedrijf-pannekoekenhuis" is naar onze mening te groot.</p>	<p>Het initiatief is in lijn met het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke structuurvisie. Namelijk het initiatief komt neer op het toevoegen van extensieve recreatie.</p> <p>Om tegen te gaan dat op onderhavig perceel een diversiteit van horeca-bedrijven kan worden geëxploiteerd is in het bestemmingsplan bewust gekozen om op de enkelbestemming "Bedrijf" de specifieke vorm van 'horeca-</p>

	pannekoekenrestaurant' te leggen. Hiermee wordt iedere andere mogelijkheid dan een pannekoekenhuis uitgesloten.
4. De beeldkwaliteit vinden wij bijzonder lelijk en niet passend in het buitengebied.	Het onderhavige plan is al in een vooroverleg door de welstandscommissie besproken en akkoord bevonden.
5. Het pannekoekenhuis zal geen positief effect hebben op de toerist uit Zutphen, want die komt niet voor pannekoeken, maar voor cultuur, rust en natuur.	Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een mooie ontsluiting van de Brummense natuur aan de Zutphense zijde. Momenteel is daar niets dat een potentiële toerist/recreant kan verleiden naar het Brummense achterland. Juist de toevoeging van het pannekoekenhuis vormt straks een mooie ontsluiting van dit achterland. Het biedt perspectief voor diverse recreatieve routes en kan zo mogelijk als opstaptelek fungeren.
6. Mijn huis en woongenot zal in waarde verminderen door de toename van geluid en evt. licht.	Voor het aantasten van woongenot biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.
7. Als het pannekoekenhuis niet goed loopt is het een kleine stap om er een andere horecagelegenheid in toe te laten.	Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is dat niet toegestaan.
8. De mogelijkheid voor feesten en partijen zal ook leiden tot geluidsoverlast.	Zie punt 1. Op basis van de VNG richtlijn (Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een pannekoekenhuis een minimale afstand van 10 meter van het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object (=Woning). De afstand van de meest nabij gelegen woning bedraagt in deze ca. 60 meter. De afstand tot de woning van appellante bedraagt ruim 475 meter. Om die reden kan er geen sprake zijn van geluidshinder.
9. Werkgelegenheid is geen argument, omdat dit niet locatie gebonden is en bij voorkeur niet in een dergelijk kwetsbaar gebied moet worden gezocht.	De essentie van onderhavig initiatief is niet het creëren van werkgelegenheid. 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 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, hetgeen automatisch een versterking van de lokale economie zal betekenen.
10. Wij vinden dat het pannekoekenhuis geen algemeen belang dient, er zijn er al genoeg in de omgeving.	Het betreft een particulier initiatief waarbij een beroep wordt gedaan op de autonome bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan te herzien. Een particulier initiatief hoeft niet per definitie een algemeen belang te dienen. Het is aan het gemeenteraad om hierin een weloverwogen en zorgvuldige afweging te maken van alle in het geding zijnde belangen, teneinde goede ruimtelijke ordening te kunnen bedrijven. Bepalend hierin is de gemeentelijke structuurvisie, waarin het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid is

	<p>vastgelegd. 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 dat nieuwe ontwikkelingen in dit gebied gericht zijn 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.</p>
--	---

### Zienswijze 2:

<p>1. Wij verwachten een aanzienlijke waardedaling van ons huis.</p>	<p>Voor het aantasten van woongenot biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>2. Het plan zal een versnippering en verstoring van het gebied opleveren.</p>	<p>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. Er vindt een bijdrage aan de natuurdoelen plaats. Hier heeft de provincie als bevoegd gezag reeds mee ingestemd. Deze bijdrage is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee de daadwerkelijke uitvoerbaarheid juridisch is geborgd.</p>
<p>3. De combinatie van de nog aan te leggen rondweg "De Hoven" en de realisatie van het pannekoekenhuis zal van de aanwezige natuur in het betreffende gebied weinig overlaten.</p>	<p>In deze procedure staat het ontwerpbestemmingsplan "Zutphensestraat 199" ter discussie en niet de nog aan te leggen rondweg "De Hoven". Om die reden zal aan een mogelijke aanleg van een rondweg dan ook geen gewicht mogen worden toegekend en moet alleen naar het ontwerpbestemmingsplan worden gekeken. Verder kan hier worden verwezen naar de beantwoording onder punt 2. Daarnaast is van belang dat reeds ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" gesprekken zijn gevoerd waarin een horeca/recreatieve functie ter sprake is geweest. Hierbij is door de gemeente toen al aangegeven mee te willen denken over een andere functie van het perceel (behandeling nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 2008).</p>
<p>4. Het bevreemd ons dat de negatieve resultaten van het bodemonderzoek geen consequenties hebben.</p>	<p>Er blijft op grond van het bodemonderzoek een advies voor een nader asbest onderzoek openstaan. Dit vormt geen enkele belemmering voor de onderhavige planologische procedure. Het betreffende onderzoek is gerelateerd aan de omgevingsvergunning voor sloop en</p>

	<p>bouw activiteiten en zal in het kader van de nog op te starten wabo-procedure moeten worden uitgevoerd. Tevens komt het de zorgvuldigheid ten goede wanneer eerst de huidige bestaande bebouwing gesloopt zal worden en dan een nader asbest onderzoek plaatsvindt. Op die manier kan het totale perceel onderzocht worden.</p>
<p>5. Het bevreemd ons dat de aantasting van de luchtkwaliteit, de toename van verkeer en drukte, de aanwezigheid van niet alleen een pand maar, ook speeltuin en verharde parkeerplaats wel worden genoemd, maar niet als contra indicatie voor de bestemmingswijziging worden genoemd.</p>	<p>Onder de Wet Luchtkwaliteit vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan de in paragraaf 5.3.3. van de plandoelstelling genoemde criteria wordt voldaan. Voor alle overige (milieu)belangen, waaronder o.a. verkeer en parkeren, heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden en is geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert.</p>
<p>6. Door de combinatie van het pannekoekenhuis en de geplande rondweg "De Hoven" kan er mogelijk wel sprake zijn van overschrijding van de grenswaarde m.b.t. luchtverontreiniging.</p>	<p>Zoals reeds onder punt 3 geantwoord, kan de zienswijze zich enkel en alleen tegen het bestemmingsplan richten en staat de mogelijke rondweg hier niet ter discussie. Voor het aspect luchtverontreiniging, verwijzen wij derhalve naar de beantwoording als gedaan onder punt 5.</p>
<p>7. Een pannekoekenhuis zal niets aantrekkelijks bieden aan mensen die willen genieten van cultuur, natuur en mooie fiets- en wandelroutes.</p>	<p>Wij zijn van mening dat een pannekoekenhuis wel degelijk een positieve impuls kan inhouden voor recreatie en toerisme. Het pannekoekenhuis kan een mooie opstapplaats worden voor fiets- en wandelroutes naar het achterland van Brummen waar men kan genieten van cultuur en natuur. Het plan is een mooie ontsluiting van de unieke Brummense natuur als de Empense en Tondense Heide en alle cultuurhistorische landgoederen.</p>
<p>8. Het pannekoekenhuis is een architectonische wanklank.</p>	<p>Het onderhavige plan is al in een vooroverleg door de welstandscommissie besproken en akkoord bevonden.</p>
<p>9. In de begrippenlijst wordt categorie 1. genoemd. Dat lijkt de weg te openen voor andere en nog meer versturende horeca gelegenheden. Een wijziging van de regels lijkt dan maar een klein obstakel.</p>	<p>Onder 1.27 van de planregels wordt een aantal categorieën genoemd waaronder het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en drank om ter plaatse te nuttigen, kan worden onderverdeeld. Op grond daarvan valt het pannekoekenhuis onder te brengen bij een van die categorieën. De gemeenteraad heeft de autonome bevoegdheid daarbinnen nadere eisen te stellen. In onderhavig plan is gekozen om door middel van een 'nadere aanduiding' planologisch te kunnen bepalen dat binnen de betreffende categorie alleen een pannekoekenhuis op het betreffende plangebied is toegestaan. Om dit te wijzigen zal een planologische procedure nodig zijn.</p>
<p>10. In de huidige omgeving zijn al pannekoekenhuizen en zoveel alternatieven te vinden voor individuele ondernemers, dat wij ervoor pleiten het bestemmingsplan te heroverwegen en met meer zorgvuldigheid de negatieve effecten op landschap, natuur</p>	<p>De gemeente weegt bij een ruimtelijke ontwikkeling alle belangen die een ruimtelijke claim hebben, zoals o.a. milieu en verkeer zorgvuldig tegen elkaar af. Branchering valt daar niet onder, mits er sprake zou kunnen zijn van een duurzame ontwrichting. Daar is bij onderhavig plan geen enkele sprake van.</p>

en milieu te onderzoeken.	Er is geen reden om het bestemmingsplan te heroverwegen.
---------------------------	--

**Zienswijze 3:**

<p>1. Ik vrees belemmerd te worden in mijn bedrijfsvoering, vanwege werkzaamheden die hinderend zullen zijn voor het pannekoekenrestaurant, zoals het oogsten van graan waarbij stof vrijkomt, het spuiten van gewassen waarbij spuitgeur optreedt en wat doorgaans tijdens de avonduren moet, het injecteren van mest waarbij stank vrijkomt en het bewerken van het land waarbij grote landbouwmachines aanzienlijk geluid zullen maken.</p>	<p>In principe dienen alle milieugevoelige objecten te worden beschermd tegen overlast. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is het restaurant een weinig hinderlijke, maar ook een weinig hindergevoelige ruimtelijke functie, waardoor appellant niet kan worden belemmerd in zijn bedrijfsvoering. De afstand tussen het nieuwe restaurant en de meest nabijgelegen woning van derden bedraagt circa 60 meter. Volgens de bovenstaande brochure dient de afstand tussen een restaurant en de meest nabijgelegen woning van derden minimaal 10 meter te bedragen.</p> <p>Mocht door middel van het plan wel een milieugevoelige functie mogelijk worden gemaakt dan dient te worden aangetoond dat deze niet wordt gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Op basis van de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het bedrijf van appellant een maximale afstand van 100 meter. Dat betekent dat er binnen die 100 meter geen milieugevoelige functies mogen worden toegestaan omdat dit het bedrijf zou belemmeren in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. De kortste afstand tussen het plangebied van het nieuwe restaurant en het agrarische bouwperceel van appellant is ruim 515 meter.</p>
<p>2. Het in en uitgaande verkeer van het pannekoekenhuis zal een onaanvaardbare druk leggen op de Zutphensestraat. Dit zal de ontsluiting van mijn agrarisch bedrijf ernstig beperken. Dit is namelijk de enige ontsluiting doordat de ontsluiting via de Kanonsdijk geen optie is (te smal, geparkeerde auto's etc.) Ik acht de geprojecteerde 80 parkeerplaatsen niet toereikend voor topdagen in de zomer.</p>	<p>De ingang van het parkeerterrein van het restaurant is gelegen op een afstand van circa 160 meter van de bredere Windheuvelstraat. Dit is een beperkte afstand gezien de lengte van de Zutphensestraat en de nabijheid van de Wapsumsestraat. Het bezoek komt verspreid tijdens de openingsuren en doorgaans zijn dit geen drukke tijden voor agrarisch verkeer. Het is te overwegen om voor het bouwverkeer gebruik te maken van de Zutphensestraat én de Windheuvelstraat, zodat de druk tijdens de bouwfase wordt gespreid. Hiermee zal tijdens het vergunningstraject rekening worden gehouden.</p> <p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn landelijke CROW-normen voor parkeerplaatsen toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met piekmomenten. Volgens deze normen dient de maximale parkeercapaciteit van het parkeerterrein 71 plaatsen te zijn. Het inrichtingsplan van het restaurant biedt ruimte voor 80 plaatsen. Het beleid van de gemeente is om bij nieuwe ontwikkelingen de initiatiefnemer zelf zorg te laten dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Uit</p>

	bovenstaande blijkt dat hieraan wordt voldaan.
3. De beplanting aan de rand van het perceel als grens tussen de parkeergelegenheid en mijn agrarische grond, moet i.v.m. het schaduweffect op mijn gewassen een aanvaardbare hoogte hebben.	De hoogte van de haag rond het toegangspein wordt circa 80 cm hoog. Dit staat stevig, men kan nog over de haag kijken, terwijl de auto's bijna niet opvallen. Tegen de perceelsgrenzen komt een soort bosplantsoen, dit zal in nauwe samenspraak met de eigenaar van het belendende perceel gaan.
4. Hoe zit het met de veiligheid van de fietsende kinderen die dagelijks op en neer naar school gaan.	De openingstijden zijn van 12:00 – 21:00 uur. De grootste bezoekersaantallen zullen plaatsvinden in het weekend. Daar ondervinden de schoolgaande kinderen geen hinder van. De Zutphensestraat kent tweerichtingsverkeer en takt op nog geen 200 meter vanaf het restaurant aan op de provinciale N 345. Dat houdt in dat er sprake is van korte autobewegingen van en naar de afslag van de N 345. Gezien de inrichting van de weg (sterke bocht ter hoogte van de splitsing) Zutphensestraat / Windheuvelstraat in relatie tot de afstand naar het restaurant, zal er absoluut niet hard gereden worden. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de veiligheid van de fietsers niet in het geding komt.

**Conclusie.**

Samenvattend kan worden gesteld dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.