



**Bestemmingsplan
Zutphensestraat 199
Gemeente Brummen**



NL.IMRO.0213.BPBG700019-on02

24 maart 2012

www.paulstaats.com

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2 Bestaande situatie van het plangebied	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	18
4.1 Het bouwplan	18
4.2 Welstandstoetsing	18
4.3 Inrichting terrein	19
4.4 Verkeer en parkeren	19
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	20
5.1 Cultuurhistorie en archeologie	20
5.2 Natuur en landschap	21
5.3 Milieu	23
5.4 Waterhuishouding	25
5.5 Externe veiligheid	25
Hoofdstuk 6 Planopzet	26
6.1 Analoge/digitale verbeelding	26
6.2 Regels	26
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	28
Bijlagen	
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 3	Bodemonderzoek

Regels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 3	Bedrijf	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 5	Algemene bouwregels	40
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 9	Algemene procedureregels	42
Artikel 10	Overige regels	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 11	Overgangsrecht	43
Artikel 12	Slotregel	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Zutphensestraat 199 te Brummen is voornemens het eigendom over te dragen aan een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een pannenkoekboerderij. Het plan voor de nieuwbouw van het restaurant kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008'.

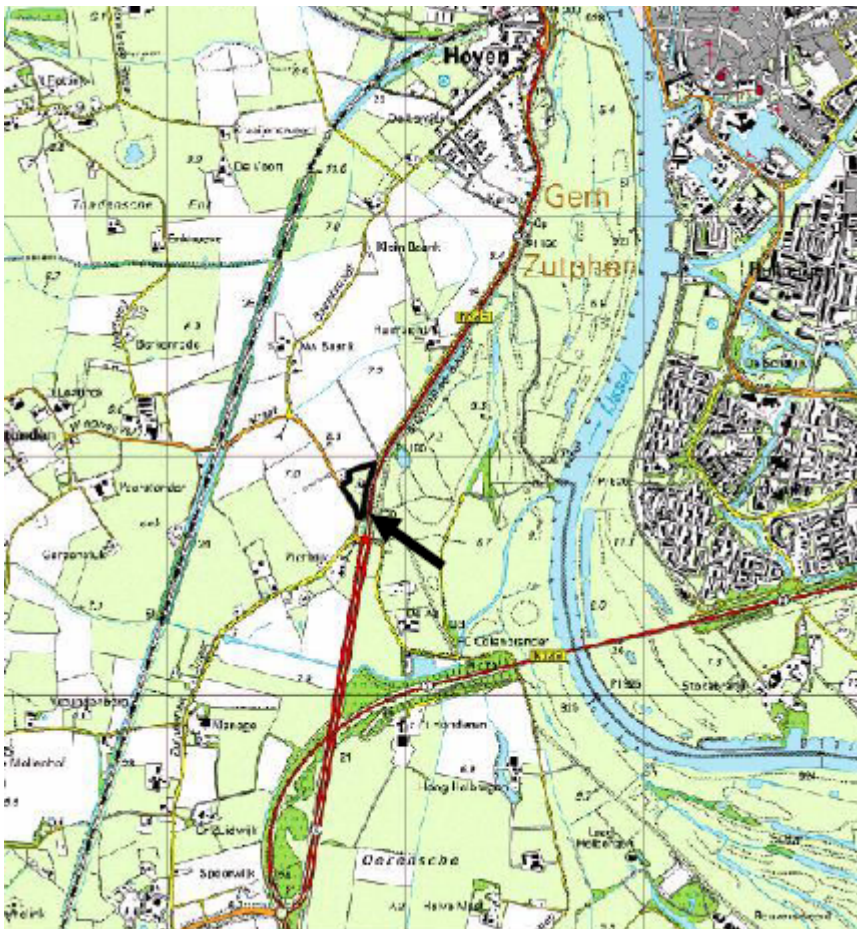
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft een positieve houding aangenomen door medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer omdat bij toetsing is gebleken dat het plan past binnen het gemeentelijke recreatiebeleid en het beleid voor het buitengebied. Eventuele schade aan de natuurwaarden wordt gecompenseerd. De uiteindelijke beslissing is aan de gemeenteraad.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader van dit initiatief, in combinatie met de bouwaanvraag voor het restaurant. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Zutphensestraat 199 ligt circa 3,5 km. ten noorden van de kern Brummen, in de gelijknamige gemeente. Geografisch is de stad Zutphen in het oosten nabij. Het perceel is gelegen aan de verbindingsweg tussen Brummen en Zutphen, de N345 (Wapsumsestraat/Kanonsdijk). De ontsluiting vindt plaats vanaf de Zutphensestraat. Ter plaatse van huisnummer 199 is dit een parallelroute van de N345.

Het perceel van de nieuwbouw van de pannenkoekboerderij ligt in een landschappelijk open gebied. De locatie ligt in een oeverwallenlandschap, dat wil zeggen een gebied waar in het verleden de rivier vrij spel had en dat altijd gekenmerkt is geweest door een grote mate van openheid.



Ligging van het plangebied in de omgeving



Luchtfoto met het plangebied binnen blauwe contour

De Zutphensestraat en Windheuvelstraat geven het perceel een wigvorm. Het perceel heeft nu een agrarische functie. Op de locatie is in 2010 een boerderij afgebrand waarvan de resten nagenoeg zijn verdwenen. De bovenstaande luchtfoto geeft nog een beeld van de oude situatie van vóór 2010 toen er nog een boerderij stond met daarnaast een veeschuur. De schuur staat er nog (zie paragraaf 2.2).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' (vastgesteld d.d. 17-12-2009, in werking getreden d.d. 7-5-2010). De gronden van het perceel hebben de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden A' en mogen alleen als cultuurgrond worden gebruikt. Het perceel heeft niet de aanduiding 'Agrarisch bouwperceel'. In het verleden heeft dit perceel de status gehad van een agrarisch bouwperceel. De voormalige agrarische schuur die nog op het perceel staat valt onder het overgangsrecht.

Het plangebied is op het onderstaande fragment van de verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied met een rode contour weergegeven.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied

Om op dit perceel een restaurant te mogen bouwen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

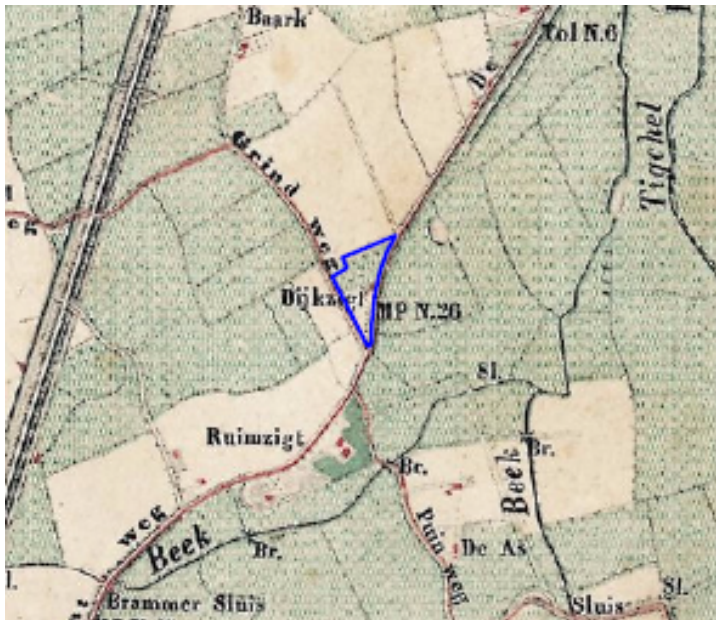
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Zoals reeds is beschreven ligt de locatie in een gebied waarvan de structuur in sterke mate is bepaald door de, voorheen onbedijkte, rivier. Het gebied is altijd gekenmerkt geweest door een grote mate van openheid. Het wordt doorsneden door een aantal langgerekte oeverwallen die iets hoger gelegen zijn dan de omgeving. Hierdoor heeft het gebied een licht geaccidenteerd karakter. Op de oeverwallen ligt van oudsher de woonbebouwing en de verspreide boerenerven. De wegen zijn in het verleden zoveel mogelijk aangelegd op de hogere drogere oeverwallen. Hierdoor heeft het ontsluitingspatroon een vrij bochtig en grillig karakter.

De volgende informatie over de geschiedenis van de bebouwing en de locatie is ontleend aan het archeologische onderzoeksrapport dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

In het begin van de 19de eeuw staat de locatie Zutphensestraat 199 bekend als erf 'Dijkzigt'. De bebouwing betrof een grote woonboerderij en een kleine schuur. Het overig deel van het plangebied was in gebruik als deels bouwland en deels grasland.

De voorlopers van de Zutphensestraat en Windheuvelstraat waren reeds aanwezig en werden aangeduid als respectievelijk 'De Kanons Dijk' en 'Grindweg'. In het plangebied vinden in de loop van de 19^{de} en de eerste helft van de 20^{ste} eeuw weinig veranderingen plaats.



Situering plangebied op topografische kaart 1865

In de jaren '50 van de 20^{ste} eeuw is het woonerf ten westen van de boerderij aan de Windheuvelstraat 17 ontstaan. De provinciale weg (Wapsumsestraat) is in de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw aangelegd.

Het pand aan de Zutphensestraat 199 stond in de volksmond bekend als spookboerderij. In december 2009 is er een brand geweest binnen de woonboerderij. In het najaar van 2010 zijn de resten van de boerderij gesloopt.

2.2 Bestaande situatie van het plangebied

Het plangebied aan de Zutphensestraat kent een oppervlakte van 14.790 m². De locatie is kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie C, nummer 1617. Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 33 G, (schaal 1:25.000) zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie X = 208.805, Y = 459.870.

Het plangebied betreft een agrarisch perceel. De locatie is momenteel nog bebouwd met een veeschuur. De boerderij is in 2010 afgebrand. Op de plek van de afgebrande boerderij (zie onderstaande foto) is een open plek waar opslag van materiaal en enkele landbouwwerktuigen plaatsvindt. Verder bestaat de onderzoekslocatie uit begraasde weides (paarden en runderen).



Bestaande schuur vanuit het oosten

De onderzoekslocatie is begroeid met ruigtevegetatie en struiken. In het middendeel van de onderzoekslocatie is een struweelhaag aanwezig met hoofdzakelijk soorten als braam en eenstijlige meidoorn. Ten zuiden van de veeschuur is een mestvaalt aanwezig. Langs de zuidrand van het perceel (buiten de onderzoekslocatie) staan enkele oude eiken. Langs de zuidwestzijde van de locatie bevindt zich de Windheuvelstraat en het woonerf nr. 17.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028.

De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie- infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

De provincies zijn belast met de uitvoering van het Rijksbeleid voor de EHS. De provincies en de gemeenten bepalen de voorwaarden waaronder nieuwbouw in het landelijke gebied kan plaatsvinden

De locatie ligt in de EHS. Het plan voorziet in de bouw van een horecavoorziening op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Het beleidskader van de provincie en de gemeente is richtinggevend voor dit project.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Sinds 1 juli 2008 heet dit plan 'Structuurvisie Gelderland 2005'. Hoofddoel van de structuurvisie is het stimuleren van de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied op zodanige wijze dat de kenmerkende waarden van een gebied of locatie intact blijven. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden op een wijze die meevoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Concrete doelstellingen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan zijn de volgende.

- De waardevolle landschappen verbeteren, de Ecologisch Hoofdstructuur (verder afgekort EHS) realiseren en de natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden, beschermen.
- Bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei.
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken.

De locatie ligt het waardevolle landschap Zuidelijke IJsselvallei. Waardevolle landschappen zijn gebieden met nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het beleid voor deze landschappen is uitgewerkt in de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' (zie aldaar). Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits'-regime: nieuwe activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

De locatie ligt tevens in een ecologische verbindingzone die deel uitmaakt van de EHS en die tot functie heeft om belangrijke natuurgebieden van de EHS met elkaar te verbinden. Binnen deze verbindingzones dient ruimte gereserveerd te worden voor de aanleg van natuurelementen die dieren de gelegenheid geven zich te verplaatsen van de ene natuurkern naar de andere. Het perceel Zutphensestraat 199 ligt in een zone die de Veluwe verbindt met de uiterwaarden van de IJssel.



Ligging van het plangebied (rode contour) binnen de EHS-Verbinding (bruin)

Binnen de EHS geldt het 'nee-tenzij'-principe. Dat houdt in dat een ruimtelijke ingreep in de EHS of een bepaald gebruik van de ruimte dat afwijkt van hetgeen in het betreffende gebied op legale gronden plaatsvindt alleen toegelaten kan worden als de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet worden aangetast. Dit beleid is verder uitgewerkt in de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' en de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' (zie aldaar).

De locatie ligt verder in de nabijheid van het Natura 2000-gebied IJsseluitwaarden.



Ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groen)

Aangetoond wordt dat het gebruik van het voormalige agrarische bouwperceel als locatie van het nieuwe restaurant:

- geen aantasting met zich meebrengt van het waardevolle landschap,
- de toekomstige ecologische verbindingfunctie van het gebied niet belemmert en
- de ecologische waarde van het nabijgelegen Natura-2000 gebied niet aantast.

Het initiatief voorziet in het oprichten van nieuwe gebouwen op een locatie waar geen bouwrechten meer op rusten. De voormalige agrarische gebouwen zijn grotendeels verdwenen. De nog resterende schuur valt onder het overgangsrecht. Op het plan is het beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing niet van toepassing. Dat beleid is namelijk alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.

Wel is de algemene randvoorwaarde van de structuurvisie van toepassing dat die nieuwe functie ruimtelijk binnen het betreffende deel van het landelijke gebied moet passen en dat de andere bestaande ruimtelijke functies in de omgeving niet worden belemmerd.

Uit de beschrijving van het bouwplan blijkt dat de nieuwbouw en de inrichting van het perceel op zodanige wijze worden vormgegeven dat het landelijke karakter van de locatie behouden blijft.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Hierbij is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is in de eerste plaats de provinciale structuurvisie van belang. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Een groot deel van deze regels dient ertoe om ervoor te zorgen dat het Rijksbeleid op een goede manier zijn doorwerking vindt in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld (afgekort RVG). Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Deze herziening is verwerkt in de huidige 'geconsolideerde versie'. Dat is de oorspronkelijke RVG waarin de goedgekeurde wijzigingen uit de eerste herziening zijn opgenomen.

In de RVG zijn regels opgenomen over de wijze waarop in het kader van een bestemmingsplan moet worden omgegaan met de provinciale ruimtelijke belangen. In de RVG is nader uitgewerkt op welke wijze bij ruimtelijke ingrepen in de EHS een beoordeling moet plaatsvinden van de mogelijke ecologische gevolgen.

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Tot groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening en de plaatsing van installaties voor winning, opslag of transport van gas.

In de EHS verweving en verbindingszones zijn, in tegenstelling tot de EHS natuur, onder voorwaarden mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere functies. In de EHS-verweving, en sterker nog in EHS-verbinding, zijn onderdelen van de EHS niet voor 100% belegd met natuurdoelen. Het zijn als het ware zoekgebieden waar de precieze locatie van natuurdoelen nog niet vast staat. Initiatieven voor bijvoorbeeld recreatie of landschappelijk wonen kunnen hier mogelijk zijn wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen, die dan onderdeel moet zijn van de realisering van het initiatief.

Door gelijktijdig met een initiatief bij te dragen aan de realisering van de natuurdoelen kan het mogelijk zijn om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen. Dit geldt alleen wanneer daarmee geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. De kernkwaliteiten en omgevingscondities die gelden binnen de EHS zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' (zie aldaar).

De kernkwaliteiten van een bepaald gebied zijn gelijk aan de door Gedeputeerde Staten geformuleerde natuurdoelstellingen voor dat gebied. Dit houdt in dat niet alleen de aanwezige natuurwaarden worden beschermd maar ook de door Gedeputeerde Staten nagestreefde natuurwaarden.

Omgevingscondities zijn de omstandigheden waaraan voldaan moet worden om de kernkwaliteiten te bewerkstelligen (omgevingskwaliteit in de zin van kwaliteit van bodem, water en lucht en de kwaliteit van de ruimte, in de zin van omvang, samenhang en structuur).

Een ruimtelijke ingreep wordt als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities beschouwd, wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

- *Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarische natuur. Onder landschapselementen verstaat de provincie o.a. heggen, houtwallen, bosjes, poelen en solitaire bomen.*

- Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingszones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS.
- Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet.
- Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid).
- Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden.
- Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van de HEN-wateren.
- Een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantasten.
- Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 Db wordt overschreden).

3.2.3 Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

In 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' vastgesteld.

Het ruimtelijke beleid voor de Waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de Waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Wanneer één van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Dit is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten. Per ontwikkeling dient afzonderlijk een afweging gemaakt te worden.

De locatie Zutphensestraat 199 valt binnen het Waardevolle landschap 'Zuidelijke IJsselvallei'. Hieronder zijn de kernkwaliteiten van dit Waardevolle landschap beschreven:

- Overgang van stuwwal met besloten boslandschap via halfopen dekzandlandschap naar open rivierenlandschap IJssel.
- Kleinschalig mozaïeklandschap met grote afwisseling van relatief open tot besloten landschap en hiermee samenhangend een grote afwisseling van talrijke landgoederen, grondgebonden landbouw (met name weidebouw), bos, en beken die van de flank afstromen.
- Blokverkaveling maar ook grote afwisseling in perceelsvormen.
- Bebouwingspatroon in de vorm van dorpen langs de rand van het Veluwemassief en op de oeverwal; verspreid vele buurtschappen.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en de rivier.
- Het Apeldoorns kanaal vormt een markant en cultuurhistorisch element in het landschap.

Het bouwplan is relatief kleinschalig van aard en beperkt zich tot één perceel. Uit de beschrijving van het initiatief kan worden opgemaakt dat de bovenbeschreven landschappelijke waarden door de nieuwe bebouwing en de herinrichting van het perceel niet zullen worden aangetast.

3.2.4 Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur

De locatie Zutphensestraat 199 ligt in het deelgebied IJsselvallei van de provinciale EHS. Volgens de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' (2006) komen hier de volgende kernkwaliteiten voor waarmee rekening gehouden moet worden bij de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie:

- De grote variatie en de hoge kwaliteit van de aanwezige natte natuurterreinen en wateren (beken en sprengen), die samenhangt met de toevoer van grondwater uit de Veluwe.
- De overgangen van de droge Veluwe naar de natte flanken en naar de IJssel(vallei) waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is, en waarbinnen abiotische processen zoveel mogelijk ongestoord verlopen, en waarbinnen de natuur zich op de gehele gradiënt ontwikkelt.
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen en beken in de Zuidelijke IJsselvallei, waarin soorten als de das, amfibieën en vleermuizen voorkomen.
- Het goed bewaard gebleven reliëf en de daarmee samenhangende variatie en hoge kwaliteit van de natuur in de IJsseluiterwaarden. Met het in deze uiterwaarden zowel gave kronkelwaarden met stroomdalgraslanden, hagen en hardhoutoobosjes, als goede kansen voor een grootschalige, weinig gestuurde natuurontwikkeling.

De 'EHS-Verbinding' waarbinnen de locatie dient te worden ingericht volgens het 'model das' en het 'model kamsalamander' zoals die beschreven zijn in bijlage 6 van deze streekplanuitwerking.

Model das

Een ecologische verbindingzone volgens dit model bestaat uit een kleinschalig landschap veel houtwallen, singels en bosjes die aan de das voldoende dekking en geleiding bieden. Natte elementen zijn een zone van dit model niet noodzakelijk.

Model kamsalamander

Een ecologische verbindingzone volgens dit model biedt plaats aan een samenhangend netwerk aantal verspreide poelen

Het bouwplan is relatief kleinschalig van aard. Uit de beschrijving van het initiatief kan worden opgemaakt dat het initiatief geen belemmering vormt voor de uitwisseling van planten en dieren tussen de Veluwe en de uiterwaarden van de IJssel. Er zal in overleg met de provincie Gelderland in het kader van dit bestemmingsplan een plan worden opgesteld waarin de bijdrage wordt vastgelegd die de initiatiefnemer levert aan de inrichting van de ecologische verbindingzone waarin de locatie ligt. Dit compensatie/vereveningsplan dient door de provincie te worden goedgekeurd alvorens het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De daadwerkelijke uitvoering van dit plan wordt geborgd in de eveneens vooraf te sluiten anterieure overeenkomst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

De ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen I' heeft als doel sturing te geven aan de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling in Brummen. De visie bevat naast een inspirerend wensbeeld de koers die moet worden gevolgd in de richting van dat wensbeeld. De gemeente Brummen kiest voor een gedifferentieerde, ontwikkelingsgerichte strategie, waarbij de bestaande groene kwaliteiten van de gemeente het referentiepunt zijn. Deze kwaliteiten dienen te worden behouden en waar mogelijk middels nieuwe ontwikkelingen te worden versterkt.

De ontwikkelingsvisie 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 die o.a. gericht zijn op extensieve recreatie toegestaan. Wel is er een strijdigheid inzake de toename van bebouwing, wat op grond van de ontwikkelingsvisie niet is toegestaan.

Echter het initiatief van een pannenkoekrestaurant op deze locatie vormt een mooie entree voor het achtergelegen landschap 'de Oeverwal'. Als versterking van de recreatieve en toeristische sector van de gemeente is het een gewenste ontwikkeling. Verder kan het initiatief worden gezien als een versterking van het landelijke, groene en toeristische karakter van het landelijke gebied. Ook biedt het mogelijkheden om toeristen vanuit onder andere de kant van Zutphen met Brummen in aanraking te laten komen. In het kader van het plan zal de garantie wordt geboden dat het bebouwen van de locatie de haalbaarheid van de ontwikkeling van de EHS ter plaatse niet belemmert.

Ten slotte is het initiatief gunstig voor de werkgelegenheid. Deze overwegingen maken deze afwijking van het ruimtelijke beleid, te weten het oprichten van nieuwbouw in het landelijke gebied, acceptabel.

3.3.2 Welstandsnota

Voor toetsing van het bouwplan aan redelijke eisen van welstand wordt de gemeentelijke welstandsnota gehanteerd.

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Brummen kent welstandsniveau 2. Hieronder valt ook het betreffende perceel aan de Zutphensestraat. Hier vindt reguliere toetsing plaats. Dit betekent dat, vanuit het perspectief van de hele gemeente, de gebieden geen prioriteit hebben, maar dat er wel aanleiding is alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsbeleid agrarisch buitengebied

In het agrarisch buitengebied is het beleid voor de welstandsbeoordeling gericht op het handhaven of veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan.

De belangrijkste karakteristieken zijn het afwisselende landschap met daarin verspreid staande, vaak authentieke bebouwing. Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. Essentieel is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kom van Brummen en Eerbeek. Het beleid is gericht op het creëren van samenhang en continuïteit tussen de bebouwing en het omliggende buitengebied. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

Welstandscriteria agrarisch buitengebied

Bij het ontwerp van het restaurant op de locatie van het voormalige agrarische bedrijf dienen de volgende welstandscriteria in acht te worden genomen.

Situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van de bebouwing moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie. Hierbij gaat het om het ensemble, de hiërarchie, de ontsluiting, zichtlijnen enzovoort.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing op het erf zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

Massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij al beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven.
- Bouwvolumes dienen enkelvoudig van opzet te zijn. De hoofdvorm moet bestaan uit een eenvoudige rechthoekige of T-vormige plattegrond (analoog aan traditionele T-boerderij) en een forse kap.
- Kleine aangebouwde volumes bij woonhuizen moeten zodanig geplaatst zijn, dat het hoofdvolume niet wordt aangetast (onder andere ruime afstand tot de hoeken).
- Helder onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijgebouwen.
- Geen dakopbouwen.

Gevels

- Gevelindelingen dienen aan te sluiten op het oorspronkelijke boerderijtype van het gebied.
- Bij renovatie en/of vervangende nieuwbouw en/of uitbreiding dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Bij een ongeschonden kap en eenduidig hoofdvolume is (ingeval van renovatie of vervangende nieuwbouw) ook een eigentijdse gevelinvulling mogelijk, mits deze terughoudend van aard is en past bij een sobere, traditionele agrarische bebouwingsaard.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte dient dat in de architectuur tot uiting te komen.
- In de horizontale gevelopbouw dienen de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen te worden behandeld.
- Materialen dienen afgestemd te zijn op de karakteristieken van het landschap.
- Bij renovatie en/of nieuwbouw en/of uitbreiding van hoofdgebouw en schuren dient het oorspronkelijk materiaal uitgangspunt te zijn.
- Het gebruik van natuurlijke materialen staat voorop.
- Gevels worden opgetrokken uit aardkleurige baksteen en/of hout.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.
- Dakpannen of riet op de daken toepassen.

Kleurgebruik

- De kleuren dienen afgestemd te zijn op de karakteristieken van het landschap.
- Bij renovatie en/of nieuwbouw en/of uitbreiding dient het oorspronkelijk kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Bij voorkeur lichte kozijnkleuren toepassen en donkergroen voor de deuren en luiken.

Detailering

- Extra aandacht is vereist voor voordeuren, stal- en schuurdeuren, kozijnen, goten, windveren en erfafscheidingen.
- Detailering van nieuwe gebouwen moet zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel worden uitgewerkt.

Afwerking erven

- Zorgvuldige ensemblewerking van gebouwen en opgaande beplanting is vereist.
- Bij voorkeur hagen toepassen als erfafscheiding.
- Bij nieuwbouw bij voorkeur een erfinrichtingsplan maken.

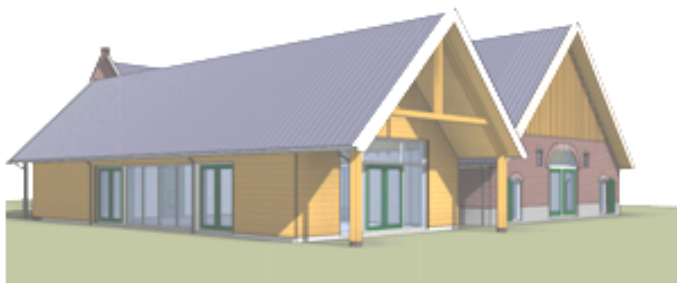
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Op exact dezelfde locatie als de oude boerderij wordt de nieuwbouw gesitueerd. Het wordt een complex van gebouwen die sterk doet denken aan een klassieke T-boerderij met een achterliggende deel, een stal en hooiberg. De hoofdmassa, architectuur en aankleding geven de indruk van een oude boerderij met bijgebouwen, waarbij de nieuwe horecafunctie niet direct afleesbaar is. De nieuwbouw krijgt een agrarische uitstraling die passend is in de omgeving.

De materialen en detailleringen zijn traditioneel. Dat betekent veel metselwerkdetails, ramen met roeden en luiken en een pannendak met een lage goot.

De huidige schetsen (zie de onderstaande afbeeldingen) van het bouwplan gaan uit van een complex van circa 850 m² bebouwd oppervlakte. De goothoogte ligt maximaal op 5,5 meter en de nok op 9,5 meter.



Schetsen bouwplan pannenkoekenrestaurant

4.2 Welstandstoetsing

Het schetsplan voor de nieuwbouw is besproken met de gemeentelijke rayonarchitect, de vertegenwoordiger van de welstandscommissie. Daarbij is de Welstandsnota van de gemeente Brummen als toetsingscriterium gehanteerd (zie paragraaf 3.3.4). Als enige aanpassing is het complex licht gedraaid, overeenkomstig de ligging van de oude boerderij op de locatie. Op 6 september 2012 is akkoord gegeven voor de verdere uitwerking.

4.3 Inrichting terrein

Voor de inrichting van het terrein is een voorlopige indeling gemaakt. Naast de bebouwing is er ruimte op het perceel voor bezoekersparkeren en personeel, een kinderboerderij met speeltoestellen en een buitenterras. Daarnaast blijft er veel ruimte over voor groenvoorzieningen, in de vorm van bomen en hagen, en een weide. De weide kan dienst doen voor hemelwaterinfiltratie. Het is daarnaast goed mogelijk rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden op het perceel door o.a. behoud van struweel.

Een uitgewerkt inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.



Voorlopige schets van de terreininrichting

4.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Zutphensestraat. Deze parallelweg van de provinciale N345 kent tweerichtingsverkeer. Hierdoor is het mogelijk voor bezoekers om met een korte autobeweging van en naar de bestaande afslag van de N345 naar de Windheuvelstraat te komen.

De Zutphensestraat is geen reguliere autoverbinding. Daarom zijn de intensiteiten zeer laag en kan het geen bezwaar opleveren om vanaf deze weg het perceel te benaderen. Het autoverkeer naar de parkeerplaats zal verspreid over de dag plaatsvinden. Het restaurant krijgt ruime openingstijden, van 12 's middags tot 21 uur 's avonds.

De geschetste parkeervoorziening op eigen terrein heeft een capaciteit van minimaal 80 parkeerplaatsen voor auto's en 2 touringcars. Het restaurant kan maximaal 300 bezoekers ontvangen. Het is iedere dag open, maar de pieken zullen liggen in de weekenden.

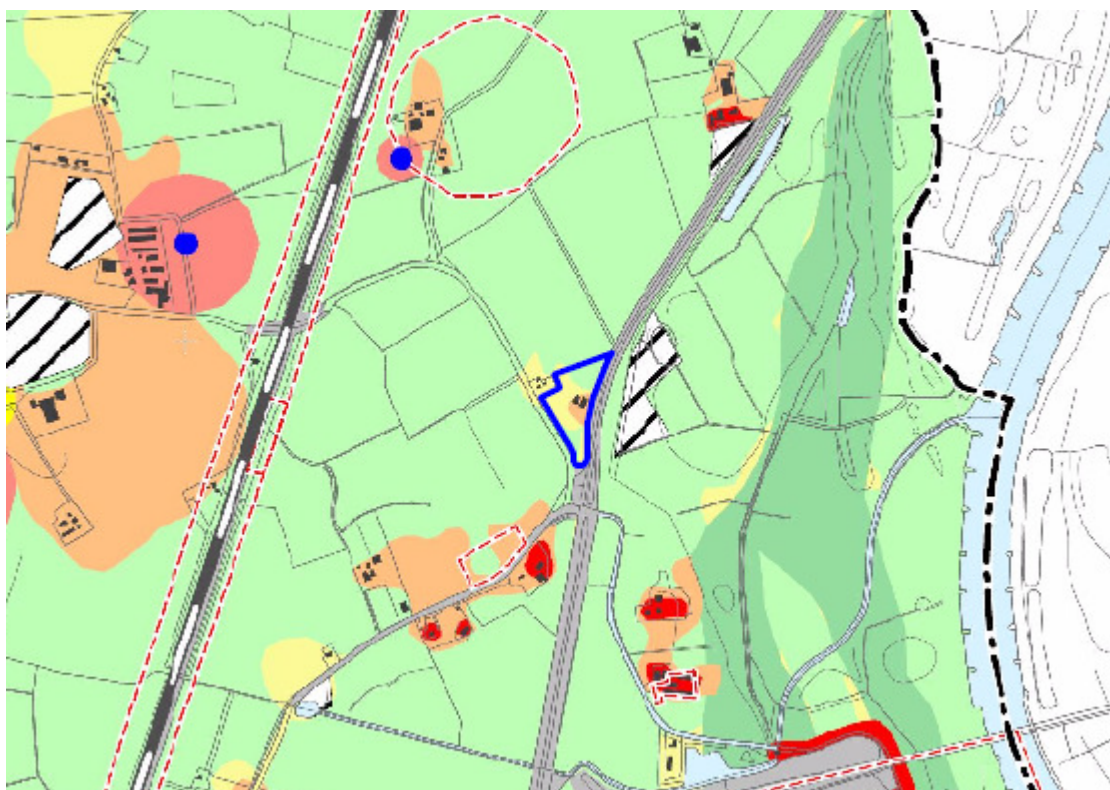
Voor het berekenen van het benodigde parkeeraanbod voor het nieuwe restaurant is gebruik gemaakt van de kencijfers, zoals gepubliceerd door het CROW in publicatie 182, derde druk, september 2008. Dit komt overeen met de gemeentelijke Parkeernota (juni 2007). De norm voor een restaurant ligt op 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De bedrijfsvloeroppervlakte van het restaurant bedraagt circa 710 m². Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat voor bezoekers een parkeervoorziening met een capaciteit van 71 parkeerplaatsen noodzakelijk is. De capaciteit van de geplande parkeervoorziening is daarmee ruim voldoende.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische 'bodemarchief'.

De gemeente Brummen heeft een archeologisch beleid. Dit beleid is vastgelegd op de zogenaamde 'Toetsingskaart archeologische onderzoeksverplichtingen'. Volgens deze kaart (zie onderstaand kaartfragment) ligt het centraal-oostelijke deel van het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4, bruine kleur). Het centrale deel heeft een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5, gele kleur). Het noordelijke en zuidelijke deel hebben een lage archeologische verwachting (categorie 6, groene kleur).



Uitsnede 'Toetsingskaart archeologische onderzoeksverplichtingen' van de gemeente Brummen

Het gebied met een hoge archeologische verwachting valt samen met het deel van het perceel waar de historische bebouwing (begin 19e eeuw) heeft gestaan en huidige bebouwing nog staat. Op basis van de landschappelijke ligging van het gehele plangebied op een dekzandrug is echter eerder de verwachting dat het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting zou moeten hebben. Zeker in de tijd voordat de Gelderse IJssel ontstond betroffen de dekzandruggen geschikte (tijdelijke) bewoningslocaties.

Om die reden is in september 2012 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat voorheen eventueel aanwezige archeologische sites (nederzittingscomplexen) niet meer aanwezig zullen zijn, dan wel in situ zullen worden aangetroffen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd. De hoge verwachting dient bijgesteld te worden naar laag.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw voor het gehele plangebied, adviseert het onderzoeksbureau om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. Econsultancy wil de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat de bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (Gemeente Brummen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

5.2 Natuur en landschap

5.2.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen natuurwaarden en wettelijk beschermde soorten of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de planlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Daarnaast is het beleid aangaande de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden en de natuurmonumenten.

De provinciale structuurvisie bevat beleid voor de EHS. De kernkwaliteiten en omgevingskwaliteiten van de EHS mogen niet significant worden aangetast. De projectlocatie is gelegen binnen de EHS-Verbinding.

In oktober 2012 is een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd. De conclusies uit deze quickscan kunnen als volgt worden samengevat.:

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om op de onderzoekslocatie een pannenkoekenrestaurant te realiseren. Daartoe zal de huidige veeschuur op de onderzoekslocatie worden gesloopt. De toekomstige inrichting van de onderzoekslocatie zal bestaan uit een gebouw (restaurant) met daaromheen een speeltuin/speelweide en terras. In het noordelijke deel van de onderzoekslocatie worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Rond de parkeerplaats is een beplantingsstrook / haag gepland.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	functioneel leefgebied voor huismus waarborgen door behoud struweelhaag en beplantingsplan. Dit dient vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	-
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat een ontheffingsverzoek op basis van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is, mits het advies met betrekking tot de bescherming van de huismus wordt opgevolgd.

Aanbevelingen

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. U vindt deze checklist op de site van de vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl). Erfvogels zijn vogels die leven op het boerenland, op en rondom boerderijen en landelijk gelegen woningen, op erven en in hagen en houtwallen. Ze nemen in aantal af, mede omdat het boerenland en de erven de laatste decennia veel grootschaliger en 'netter' zijn geworden. De nieuwsbrief 'Erfvogels in beeld' informeert over nut, noodzaak en praktische manieren van natuurbescherming in het landelijk gebied. Deze nieuwsbrief is te downloaden op via de site van de vogelbescherming.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het leefgebied van de huismus. De aanwezige struweelhaag zal worden geïntegreerd in het inrichtingsplan. Nestgelegenheden zullen worden verwijderd buiten het broedseizoen om verstoring van broedvogels te vermijden.

5.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

De bijdrage die in het kader van dit initiatief geleverd wordt geleverd aan de versterking van de EHS-Verbinding ter plaatse dient te worden beschreven in het inrichtings- en compensatieplan.

5.2.3 Natura 2000-gebied

De mogelijk externe werking van het initiatief op het naastgelegen Natura 2000-gebied IJsseluitwaarden dient te worden beschreven in het inrichtings- en compensatieplan.

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem

De regelgeving stelt dat indien er ruimten worden gebouwd waar mensen blootstellingrisico's lopen door langdurig verblijf, middels een verkennend bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen sprake is van belasting door verontreinigingsbronnen in de bodem en het grondwater ter plaatse.

In oktober 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. De bodem is bovendien tot een diepte van circa 0,9 m -mv zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Op het maaiveld ter plekke, en ten zuiden van de afgebrande boerderij en ter plaatse van de kuilvoerplaten zijn asbestverdachte plaatmaterialen (golfplaat) aangetroffen. Uit de analyse resultaten blijkt dat het materiaalmonster ASB-1 crocidoliet (2-5 % m/m) en chrysotiel (10-15 % m/m) bevat. Het monster is derhalve als asbesthoudend (hechtgebonden) aan te merken.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: afgebrande boerderij

De bovengrond is zwak tot matig kolengruis- en/of puinhoudend. Zintuiglijk zijn in de ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.

Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

B: bouwvlak pannenkoekenrestaurant

De bovengrond is zwak tot matig asfalt-, kolengruis- en/of puinhoudend. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PCB. Het grondwateronderzoek is gecombineerd uitgevoerd met deellocatie A. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen.

Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conclusie en advies

Op basis van de marginaal verhoogd aangetoonde gehalten van enkele parameters bestaan er volgens de onderzoekers géén belemmeringen voor de nieuwbouw op en de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Tijdens de veldwerkzaamheden is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen.

Wel is er verspreid op het maaiveld asbesthoudend materiaal aangetroffen waarvan geen duidelijk aanwijsbare bron is aan te duiden. Daarom adviseren de onderzoekers toch om een nader onderzoek naar asbest in de bodem uit te voeren conform de NEN 5707 ('Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond'). De uitvoering van dit onderzoek vormt, gezien het incidentele karakter van de vondst, echter geen belemmering voor de planologische procedure. Het betreffende onderzoek zal in het kader van de nog op te starten Wabo-procedure (Sloop/Bouw) worden uitgevoerd.

Gedurende het proces is de projectie van de nieuwbouw licht gewijzigd. Daarom correspondeert het bouwvlak niet geheel met de deellocaties. Gezien de geringe afwijking en de lichte verontreinigingen kan volstaan worden met bovenstaande conclusies.

5.3.2 Geluid

Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder onder andere de verplichting onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van het verkeer op de omliggende wegen. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Voorliggend plan voorziet niet in de oprichting van een geluidgevoelige functie. Daarom is een geluidsonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5.3.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- in Nederland mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal naar en het pannenkoekrestaurant is vrij gering, althans geringer dan het verkeer naar en van een gemiddelde woonwijk met 1500 woningen. Daarom mag worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.3.4 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, voor milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. De afstandsnormen die voor de milieuzonering worden gebruikt zijn ontleend aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Het initiatief bestaat uit een restaurant. Dit is een weinig hinderlijke, maar ook een weinig hindergevoelige ruimtelijke functie. 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.

Geconcludeerd kan worden dat de meest nabijgelegen woning van derden ver genoeg van de restaurant ligt om voor de bewoners van deze woning hinder te veroorzaken.

5.4 Waterhuishouding

In het beleid (Waterbeheerplan 2010-2015) van het Waterschap Veluwe is 'niet afwentelen' een belangrijk uitgangspunt. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het (regen)water zoveel mogelijk bovenstreams vastgehouden worden, vervolgens (tijdelijk) geborgen worden in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afgevoerd worden naar elders. Ook is het beter om regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden dan om het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsstelsel. Van groot belang is dat de eisen die aan het watersysteem worden gesteld gerealiseerd worden tegen acceptabele inspanningen en kosten.

Door de nieuwe bebouwing neemt het verharde oppervlakte op het perceel toe met circa 1000 m². De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ± 5,5 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2,5 m -mv zou bevinden. De plaatselijk bodem uit kalkloze ooivaaggronden (zware zavel en lichte klei). Pleistoceen zand bevindt zich op een diepte van 1,0 en 2,0 m -mv. Deze laag wordt bedekt met een zandige laag binnen 1 m -mv.

De afvalwaterleiding van het toekomstige restaurant wordt aangesloten op de meest nabijgelegen riolering. Indien de bodemstructuur dit mogelijk maakt wordt het hemelwater van de daken ter plaatste geïnfiltreerd in de bodem, al dan niet via aparte voorzieningen. Een andere optie is een centrale opvang van het hemelwater in een aparte bergvijver binnen het plangebied.

5.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval met slachtoffers onder omwonenden waarbij gevaarlijke stoffen in het spel zijn. Het kan gaan om gevaarlijke stoffen die worden verwerkt en opgeslagen bij bepaalde bedrijven, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, of gevaarlijke stoffen die worden vervoerd via de weg, het spoor, een vaarweg of een buisleiding.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport gevaarlijke stoffen. Daarom wordt in dit project voldaan aan de normen voor externe veiligheid.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Analoge/digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één analoge/digitale verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding bevat drie bestemmingen, te weten de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

6.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Begrippen

In Begrippen is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP2008, de rest is afkomstig uit het handboek Brummen.

Wijze van meten

In Wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

6.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- wijzigingsregels (indien van toepassing).

De bestemming 'Bedrijf'

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Zutphensestraat 199 te Brummen. In het voorliggende plan is, voor wat betreft de plankaart (verbeelding), sprake van één bouwvlak, waarbinnen de toekomstige bebouwing wordt gerealiseerd.

De bestemming is 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van horeca - pannenkoekrestaurant'. Deze bestemmingsomschrijving regelt de toegestane functies en de aard van de bewoning. De maximaal toegestane goothoogte en/of bouwhoogte alsmede de maximale oppervlakte voor gebouwen is aangegeven op de verbeelding.

6.2.3 Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbelregel

In de Anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een algemene regeling opgenomen waarbij de aanvullende werking van de bouwverordening is uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In deze regels is aangegeven dat het verboden is de gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Er wordt hier onder voorwaarde een uitzondering gemaakt voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders is de bevoegdheid toegekend om medewerking te verlenen voor kleine afwijkingen van de regels.

Algemene wijzigingsregels

Grotere afwijkingen van de regels worden geregeld door middel van een wijziging. Het gaat hier bijvoorbeeld om overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat procedureregels voor het opleggen van nadere eisen en het wijzigen van het bestemmingsplan.

Overige regels

Ingeval in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen, gelden deze regelingen zoals ze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende Overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening vermeldt dat een onderzoek moet worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, ondermeer als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het voorliggende geval gaat het om een particulier initiatief, waarbij sprake is van realisering van een restaurant. De kosten van de met dit project gemoeide werkzaamheden, alsmede de kosten voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hierover een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal voor de gemeente is hierdoor voldoende verzekerd. Er zal dus geen exploitatieplan worden vastgesteld.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee geborgd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.2 bestemmingsplan (analoog):

de planregels met bijlage(n) en de verbeelding;

1.3 bestemmingsplan (digitaal):

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0213NL.IMRO.0213.BPBG700019-on02 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.4 bestemmingsvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.5 bestemmingsvlak (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.6 aanduiding (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduiding (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.8 aanduidingsgrens (analoog):

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 aanduidingsgrens (digitaal):

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bestemmingsvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bestemmingsvlak (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwverordening:

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.21 bouwvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwvlak (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.27 horeca (bedrijf)

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren (onder te verdelen in onderstaande categorieën);

categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede afgehaald kunnen worden. Daaronder worden onder andere begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, restaurant;

categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse (niet zijnde een discotheek), alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar, nacht-café (met nachtvergunning);

categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing;

categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.28 ondergrondse bouwwerk:

(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.29 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.31 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.32 plan:

het bestemmingsplan Zutphensestraat 199 van de gemeente Brummen;

1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.34 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden bereid voor directe consumptie ter plaatse;

1.36 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.37 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Zutphensestraat 199 bestaande uit een kaart;

1.38 voorgevelrooilijn:

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.39 wet/wettelijke regeling:

waar in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

2.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden.

2.5 Inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 Oppervlakte van gebouwen en bouwwerken:

- voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;
- voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): het overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk).

2.7 Uitzonderingen bij wijze van meten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van horecabedrijf ter plaatse van 'specifieke vorm van horeca - pannenkoekenrestaurant';

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. terrassen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet mee bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen gelden de aanduidingen zoals deze vermeld staan op de verbeelding;
- c. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt 3 meter;
 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale goot- respectievelijk de maximale bouwhoogte als bedoeld in sub b;
 4. de gebouwen dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 8 meter bedragen.
- e. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

- g. Het is verboden de gronden en de bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aangegeven bestemming(en), zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- h. Het is verboden bouwwerken, voor het bouwen waarvan op grond van de bestemmingsbepaling bij een omgevingsvergunning is afgeweken, te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het doel, waarvoor bij die omgevingsvergunning is afgeweken.

6.2 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de planregels voor de bouw van een erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw; de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 4. de erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 - 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 - 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5m.
- d. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- e. van de planregels ten behoeve van het oprichten van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter;
- f. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 9.2, de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1, sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van een besluit tot het stellen van een nadere eis ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en / of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de voorgenomen nadere eis.

9.2 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient artikel 3.6, lid 1, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemene regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "De regels van het bestemmingsplan Zutphensestraat 199 van de gemeente Brummen".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....