

Nota van inspraak, overleg en forumadvies “Voorontwerpbestemmingsplan Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)” en “Beeldkwaliteitsplan voor een erftransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld”.

De nota van inspraak, vooroverleg en forumadvies bestaat uit drie onderdelen te weten:

1. Inspraak en reacties van het college van B&W ingediend tijdens het ter inzage leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan.
2. Adviezen van de wettelijke adviseurs van het vooroverleg ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan en de reacties van het college van B&W.
3. Adviezen van de fracties van de gemeenteraad op het voorontwerpbestemmingsplan en reacties van het college van B&W.

1. Inspraak.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft van 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 het voorontwerpbestemmingsplan – vanaf dit punt genoemd “het voorontwerp” - Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)” en “Beeldkwaliteitsplan (Bkp) voor een erftransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie op de plannen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn vier inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Hierna is achtereenvolgens aangegeven wie de inspraakreacties hebben ingediend, een samenvatting van de inhoud van de reacties en beantwoording van de reacties. De insprekers zijn:

- I. De heer L.A. Harmsen, Rouwbroekweg 4, 7231 RB Warnsveld. Gedateerd 31 december 2013; ontvangen 6 januari 2014 en ingeboekt onder nummer 13624.
- II. Platteland Makelaardij: de heer H. Leferink, Tondensestraat 14, 6975 AC Tonden namens de heren A. en M. van der Stroom, wonende te Warnsveld aan de Dennendijk 5; gedateerd 3 januari 2014; ontvangen op 7 januari 2014 en ingeboekt onder nummer 13680.
- III. Mevr. S. Uenk-Zwartsluis, Vordenseweg 29, 7231 PC Warnsveld; gedateerd 6 januari 2014; afgegeven op 7 januari 2014; ontvangen op 8 januari 2014 en ingeboekt onder nummer 13794.
- IV. De heer H.G. Uenk, Ringlaan 46, 6961 KL Eerbeek; gedateerd 5 januari 2014; ontvangen op 8 januari 2014 en ingeboekt onder nummer 13791.

I De heer L.A. Harmsen

Inspreker heeft ingesproken op punten met betrekking op de beeldkwaliteit van de functieveranderingsplannen. De punten werken door op de toelichting en de regels van het voorontwerp. De reacties zijn als volgt:

- a. Inspreker wenst dat twee nieuw aan te planten laanbeuken aan de kopse kant van bestaande houtwal uit de plannen worden verwijderd. De grond kadastraal bekend bij de gemeente Warnsveld sectie M nr. 505 en houtwal is in eigendom van de inspreker. Hij is geen deelnemer van de plannen.
- b. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft op pagina 15 aan dat de vier Stable woningen op het noordelijke gelegen deelperceel zo dicht mogelijk bij het centrale erf dienen te zijn gesitueerd. Het Bkp geeft op de tekening van pagina 15 aan dat de twee meest noordelijk gelegen Stable woningen op enige afstand van de verharding van het centrale erf zijn gesitueerd. Inspreker wil helderheid over de juiste voorstelling van de plannen op dit punt.
- c. Inspreker stelt een forsere erfafscheiding aan de noordzijde van het noordelijk gelegen perceel ter bescherming van koeien en tuin en een betere landschappelijke inpassing richting gronden en gebouwen van Rouwbroekweg 4 voor.

Beantwoording

Ad a:

In de plannen zijn twee laanbomen ingetekend op het eigendom van de inspreker. Het eigendom maakt geen onderdeel uit van de plannen noch is inspreker een deelnemende partij.

Conclusie: Deze inspraak reactie heeft geleid tot een verandering in de plannen. De bomen op het kadastraal perceel in eigendom van inspreker zijn verwijderd.

Ad b:

Inspreker heeft juist geconstateerd dat de schetsen van het Bkp de indruk geven dat de woningen op het noordelijk gelegen perceel op enige afstand liggen van het verharde centrale erf.

De tekst van het Bkp geeft aan dat “De stable-woningen direct aan het plein liggen” (pag. 11 § 3.3). De toelichting van het voorontwerp geeft aan dat “de woningen zo dicht mogelijk staan bij het centrale erf (pag. 15 tabel)”. “De nieuwe woningen zijn daarom ook gesitueerd direct aan de verharding. Door gebruik van ander erfverhardingsmateriaal kan de grens tussen de openbare ruimte en het privé-eigendom voor de voorgevel worden aangegeven. Dit eigendom mag niet worden gemarkeerd door lijnvormige erfafscheidingen zoals hagen, hekjes of andere bouwwerken” (pag 16 § 3.2.1.2). De inrichtingsschets van het Bkp (pag. 15) en een aantal daarvan afgeleide schetsen daarentegen laten zien dat de woningen op enige afstand liggen van de erfverharding van het centrale erf. De planteksten en de inrichtingsschetsen wijken van elkaar af. Ze dienen met elkaar overeen te komen.

Conclusie Deze inspraak reactie heeft geleid tot een verandering in de plannen. In de nieuwe schetsen grenzen de woningen direct aan de erfverharding van het centrale erf.

Ad c:

De inrichtingsschets van het Bkp vertoont geen afscheiding tussen tuin en weiland aan de noordkant van het noordelijk gelegen perceel. Initiatiefnemer heeft met de inspreker over dit punt overlegd en heeft voorgesteld een afscheiding op te nemen in de plannen die bestaan uit een greppel en boven aan het talud een haag.

De aan te planten haag onttrekt het zicht op de tuin en deels op de gevel. Het dak blijft als silhouet zichtbaar. De zichtbaarheid van de forse dakpartijen is kenmerkend voor het omliggende landschap van de locatie. De noordzijde van het noordelijk gelegen perceel is hiermee in overeenstemming gebracht met de beeldkwaliteit van de andere zijden van het plangebied. De beeldkwaliteit stelt een duidelijke scheiding voor tussen het erf en de aangrenzende gronden.

Conclusie: Deze inspraak reactie heeft geleid tot een verandering van de plannen. In de inrichtingsschets van het Bkp en het ontwerpbestemmingsplan is een erfafscheiding opgenomen bestaande uit een haag en een greppel.

II Platteland Makelaardij, de heer H. Leferink namens de heren A en M. van der Stroom woonachtig te Warnsveld aan de Dennendijk 5 en tevens eigenaren van de aldaar gevestigde veehouderij.

Inspreker heeft enkel ingesproken op het voorontwerp.

- a. Inspreker vindt de clustering van de achttal woningen in strijd met de karakteristiek van het gebied. Woningen liggen in de omgeving van het plangebied verspreid in het landschap.
- b. Inspreker verzoekt de woningen aan te wijzen als plattelandswoning met als doel dat deze woningen de toekomstige ontwikkeling van bestaande bedrijven niet bemoeilijkt.

Beantwoording

Ad a.

Provinciaal beleid inzake Ruimte-voor-ruimte-woningen en het Regionale beleidskader functieverandering maakt het mogelijk mee te werken aan de plannen van de initiatiefnemer waarbij 50% van het oppervlak van de gesloopte agrarische bebouwing wordt teruggebouwd in acht wooneenheden in acht woongebouwen. Het beleidskader geeft aan dat het mogelijk is woningen te clusteren op één erf. Onder clusteren wordt verstaan het slopen van oppervlakte stallen op meerdere erven en hiervoor meerdere woningen te bouwen op één erf. In deze situatie is weliswaar sprake van een geclusterde bouw van woningen echter de slooppoppervlakte is enkel afkomstig van de Dennendijk 7.

Het is onwenselijk op het agrarisch bouwperceel acht woonerven te creëren in een stedenbouwkundige opzet zoals bij woonerven in nieuwbouwwijken. Daarom is in het Bkp opgenomen dat de woningen gesitueerd moeten worden in de opzet van twee agrarische erven. Kenmerkend aan agrarische erven is de hoge bebouwingsdichtheid en hiërarchische opzet van de gebouwen te weten: boerderijwoning – stallen – overige bedrijfsgebouwen en ander bouwwerken dan gebouwen. De opzet van het erf van het noordelijk perceel refereert aan erven van de moderne landbouw, het zuidelijk perceel aan dat van een traditioneler agrarisch bedrijf als onderdeel van een landgoed. Deze kenmerken zijn ook terug te vinden in de cultuurhistorie van het gebied van de Graafschap.

De functieverandering zoals aangegeven in het Bkp en het voorontwerp leidt tot twee erven die refereren aan agrarische erven op de grens van een jong broekontginningslandschap en een ouder kampenlandschap. De achttal woningen gesitueerd op twee agrarisch erven is hiermee passend in het beleid en dit landschap. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de plannen.

Ad b.

De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning is afgesplitst van de bedrijfsexploitatie en gebruikt wordt als burgerwoning. Bij Dennendijk 7 wordt de gehele

veehouderij beëindigd. Het toewijzen van de status plattelandswoning aan woningen die geen onderdeel uitmaken van een veehouderij is volgens de wet niet mogelijk.

Artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft aan dat de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij (zoals ruimte voor ruimte woningen) ten minste 50 meter moet bedragen. In deze situatie bedraagt de kortste afstand tussen het agrarisch bouwvlak Dennendijk 5 en het bestemmingsvlak Wonen voor de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte-woningen op Dennendijk 7 meer dan 105 meter. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wgv.

II Mevr. S. Uenk

Inspreker spreekt in op het voorontwerp en het Bkp.

Met betrekking tot het voorontwerp

- a. Inspreker vindt dat door het volledig benutten van de agrarische kavel de verstening van het landschap niet vermindert.
- b. Inspreker vindt het terugbouwen van 50% van het gesloopte oppervlakte van lage stallen in de vorm van hogere woongebouwen buitenproportioneel. De ruimtelijke impact van de woningen is daardoor net zo groot als die van de huidige stallen.
- c. Inspreker vindt dat de visuele impact zich niet beperkt tot het volume van woningen, maar ook betrekking heeft op niet ingetekende schuurtjes, schuttingen en speeltoestellen.
- d. Het groenplan is minimaal.
- e. De aanleg van groen is niet verzekerd binnen het juridisch kader van het bestemmingsplan.
- f. Inspreker vindt dat het plan het agrarisch karakter van het buitengebied aantast doordat een agrarisch bedrijf gestopt wordt. Het bedrijf ligt voor het grootste deel in verwevingsgebied. De positieve effecten op de natuur ten gevolge van het stoppen van het bedrijf zijn niet onderbouwd.
- g. Inspreker vindt dat er ruim voldoende aanbod is van te koop staande woningen op het platteland. Er zijn in de directe omgeving geruime tijd meerdere kavels en woningen te koop. De toevoeging van de acht woningen is overbodig.
- h. Inspreker mist de onderbouwing van de grotere afwijkende inhoudsmaten (groter dan 600 m³) voor de woningen. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte die in het plan varieert van 9 tot 12 meter terwijl het vigerende plan een bouwhoogte toestaat van 10 meter.
- i. Inspreker geeft aan dat de verkoopopbrengst volgens haar veel meer is dan nodig voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Zij vraagt zich af of opbrengsten in een fonds worden gestopt ten gunste van natuur en landschap.
- j. Inspreker vindt dat de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan actiever kenbaar had moeten maken bij de omwonenden van de locatie.

Met betrekking tot het Bkp:

- a. Inspreker merkt op dat het nieuwe landgoed Het Blek nog niet bestaat en daarmee het inrichtingsplan niet goed onderbouwd is.
- b. De beide erven zijn als twee woonerven ingericht en niet passend in het buitengebied, maar wel in de wijk Leesten.
- c. Inspreker vindt dat de type woningen zo sterk van elkaar verschillen dat een onsamenhangend geheel ontstaat. Verkoopbrochures beamen dit beeld. Inspreker twijfelt er aan dat het gemeentebestuur in staat is af te dwingen dat de woningen worden gebouwd conform het Bkp.

Beantwoording

Met betrekking tot voorontwerp.

Ad a.

Het huidige oppervlak van de gebouwen van Dennendijk 7 bedraagt 6.663 m². Hiervan wordt 6.377 m² gesloopt. Op grond van het voorontwerp kan de gemeente een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van woongebouwen en bijgebouwen tot 3.150 m². De ontsteningswinst uitgedrukt in niet terug te bouwen gebouwoppervlak ten opzichte van het te slopen oppervlak bedraagt 52.7%.

Daarnaast zal door de aanplant van opgaand hout de twee percelen een minder versteende uitstraling krijgen dan het nu heeft.

Er is sprake van een aanzienlijke ontstening. Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van de plannen.

ad b.

Op grond van het provinciaal beleid mag bij functieverandering maximaal 50% worden teruggebouwd. Er zijn geen separate normen voor terugbouwooppervlaktes of -volumes bepaald. In de regionale uitwerking "Beleidskader functieverandering" is dit beleidsuitgangspunt vertaald in normen van sloop- en bouwooppervlaktes.

Beeldkwaliteitsplannen bepalen door het stellen van eisen aan de beeldkwaliteit indirect eisen aan bouwvolumes. Voorts dienen functieveranderingsplannen bij te dragen aan de doelen van het functieveranderingsbeleid zoals dit is opgenomen in het beleidskader functieverandering: "Functieverandering zorgt per saldo voor minder steen door het slopen van overbodige stallen en schuren en voor een aantrekkelijk vormgeving en (groene) inpassing van nieuwe functies ter plaatse van die stallen en schuren.....met oog op winst voor economie, leefbaarheid en landschap" (pag. 3 beleidskader).

In deze maatwerksituatie heeft het college bepaald dat maximaal 50% van de oppervlaktes van de gesloopte stallen mag worden teruggebouwd en dat een Bkp moet worden opgesteld. De inhoud van het Bkp gaat over de vormgeving van de gebouwen, de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en de landschappelijke inpassing van het functieveranderingsinitiatief inclusief de vereveningsmaatregelen. Adviezen van de provincie en de gemeentelijke Welstandscommissie zijn overgenomen in de plannen.

Het project voldoet aan de gestelde normen in het functieveranderingsbeleid en draagt hiermee bij de doelstellingen. Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

Ad c.

In de inrichtingsschets zijn de vergunningplichtige hoofd- en bijgebouwen ingetekend. Deze mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen binnen de bestemming Wonen gebouwd worden en mogen niet meer dan één meter hoog zijn. Het Rijk heeft regelingen vastgesteld die het mogelijk maken bouwwerken op te richten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is en in afwijking van de bepalingen van het bestemmingsplan gebouwd kunnen worden. Dit is een wettelijke mogelijkheid. Ten aanzien van erfafscheidingen tussen de woningen is in het Bkp aangegeven, dat deze enkel mogen bestaan uit streekeigen beplantingen. Schuttingen kunnen enkel gebruikt worden bij terrasafscheidingen die direct grenzen aan de woning. Het toe te stane grotere bouwvolume kan voorkomen dat aan of bij woningen vergunningvrije gebouwen worden opgericht dat zich niet verdraagt met de vastgelegde beeldkwaliteit in het Bkp.

De inspraakreactie leidt niet tot verandering van de inhoud van de plannen.

Ad d.

Het plangebied waarop de functieverandering plaats vindt, beperkt zich tot een oppervlak van 2,85 ha. In totaal heeft 0.30 ha van het plangebied een bestemming groen gekregen dat bestaat uit een singel, laanbeplantingen een (bestaand) bosje. Daarnaast worden boomgroepen en solitaire bomen geplant binnen de bestemming Wonen en kunnen de toekomstige eigenaren een groot deel van hun erven als tuin inrichten. Al met al krijgt de locatie minder bebouwing en een betere landschappelijke inpassing ten opzichte van de huidige situatie en planologische mogelijkheden.

Deze inspraakreactie leidt dan ook niet tot verandering van de plannen.

Ad e.

In de artikelen 3.3, 4.3 en 5.3 van het voorontwerp staat een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze artikelen geven aan dat binnen 24 maanden na inwerking treden van het bestemmingsplan uitvoering moet worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan in de bijlage van de regels.

In het plan zijn dus zeker regels opgenomen voor de aanleg van het groen waardoor aanleg verzekerd is binnen het juridisch kader van het bestemmingsplan. Deze inspraakreactie leidt dan ook niet tot verandering van de plannen.

Ad f.

Het noordelijke perceel ligt in een verwevingsgebied in de zin van het in 2005 door de provincie vastgestelde Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. In verwevingsgebied is ruimte en zelfs groei mogelijk voor grondgebonden landbouw. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan. Wel is hervestiging mogelijk op bestaande agrarische bouwblokken. Uitbreiding is in onderhavig geval alleen mogelijk als de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt. Het zuidelijk gelegen perceel ligt in extensiveringsgebied. In extensiveringsgebieden is ruimte en zelfs groei mogelijk voor grondgebonden landbouw. Groei door nieuwvestiging van volwaardig grondgebonden melkvee en akkerbouwbedrijven is hier niet toegestaan, omdat dit perceel in het Groenblauwe raamwerk ligt. Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan. Uitbreiding is enkel mogelijk om te voldoen aan wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt. Vervangende nieuwbouw is toegestaan met de staloppervlakte niet toeneemt. Uit de doelomschrijvingen van beide gebieden kan geconcludeerd worden ten aanzien van intensieve veehouderijbedrijven dat deze in hun huidige omvang mogen blijven zitten. Door de

mogelijkheden van groei te beperken tot slechts ten gunste van het voldaan aan veterinaire- en dierenwelzijnsnormen zal mede door schaalvergrotingstendenzen in de intensieve veehouderij deze sector zich verplaatsen naar Landbouwontwikkelingsgebieden of anderszins locaties waar verdere ontwikkeling doelbewust gewenst. De beëindiging van onderhavig bedrijf op deze locatie verdraagt zich met het beleid voor verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het stoppen van een intensieve veehouderij draagt bij aan verschillende doelen van het reconstructieplan te weten:

- Het creëren van een goede omgevingskwaliteit voor milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie. Uit het reconstructieplan en algemene ammoniakverspreidingsmodellen kan afgeleid worden dat sprake zal zijn van positieve effecten op nabijgelegen natuurgebieden.
- Het verbeteren van de sociaal economische omstandigheden voor recreatie en toerisme, wonen en de landbouw. Voor de sector landbouw wil dat zeggen dat in deze situatie de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende grondgebonden veehouders niet worden beperkt (zie ook 2^e inspraakreactie op vorige inspreker.

Met het bepalen van de beeldkwaliteit is sterk gekeken naar de omgeving om recht te doen aan het agrarisch karakter van dit buitengebied. Zowel bij het noordelijk als het zuidelijk gelegen perceel is gerefereerd aan agrarische erven. Het stoppen van dit intensief veehouderijbedrijf in verwevings- en extensiveringsgebied en het terugbouwen van woningen verandert dit agrarisch gebied, dat al gekenmerkt wordt door verschillende functies, niet van karakter. Deze inspraakreactie leidt dan ook niet tot verandering van de plannen.

Ad g.

In de gemeentelijk woonvisie is geconcludeerd dat momenteel in de woningmarkt sprake is van een vraagmarkt. Om hier op in te spelen moet het woningbouwprogramma gericht zijn op het aantrekkelijker maken van de bestaande woonomgeving. De Nieuwbouw moet daarom aanvullend zijn en extra kwaliteiten toevoegen. De plannen van initiatiefnemer voldoen hier aan.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad h:

In het Bkp en het voorontwerp zijn bouwhoogtes opgenomen van 9 meter met uitzondering van de bestaande woning, 10 meter, en de enkele Stabble+-woning, 12 meter. Het onlangs vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West geeft aan dat de maximale bouwhoogte agrarische bedrijfsgebouwen 12 meter is. Het referentiebeeld van de beide erven is dat van een agrarisch erf: van het noordelijk perceel een moderne veehouderij. Daarom is ervoor gekozen dat de nieuwe woningen 10 meter hoog mogen zijn en één enkele woning 12 meter. Een enkel bouwwerk dat hoger is dan de overige gebouwen van een moderne veehouderij past binnen het gebouwenstelsel van een modern agrarisch erf. Stallen van jongere en/of moderne agrarische erven zijn veelal veel groter dan 600 m³. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad i:

De initiatiefnemer heeft op verzoek van gemeente een vertrouwelijke en sluitende exploitatieopzet ingediend. Uit deze exploitatieopzet blijkt dat opbrengsten en kosten met elkaar in evenwicht zijn en het plan dus financieel haalbaar is.

In de exploitatie is geen post opgenomen voor gelden die vloeien naar een landschapsfonds. Een dergelijk fonds heeft de gemeente ook niet ingesteld.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.

Ad j

Vanwege de impact van het plan voor de bewoners van het plangebied heeft het college besloten het (niet-wettelijke verplichte voorontwerp) ter inzage te leggen. Hieraan voorafgaand heeft de gemeente een vooraankondiging gepubliceerd over het starten van een ruimtelijke procedure. Voorts heeft het college de raadfractie over het plan om advies gevraagd tijdens een openbare forumbijeenkomst. Burgers konden hierbij inspreken.

Daarnaast heeft initiatiefnemer met de naaste omwonenden een aantal keren overlegd over de planinhoud. Tijdens de nog op te starten wettelijk procedure volgen nog twee momenten om mee te denken.

Er is tot op heden voldoende gecommuniceerd met bewoners over de plannen. Daarnaast kunnen later nog zienswijzen worden ingediend op het ontwerp, ingesproken worden bij de raad tijdens het vaststellen van het plan en kan beroep worden ingesteld inzake het plan bij de Raad van State. De inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding het proces en de procedure anders in te richten.

Met betrekking tot het Bkp

Ad a

Er is nog geen sprake van een landgoed Het Blek. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de inrichtingsvisie voor het Stedelijk UITloopgebied (STUIT) in 2004 aangegeven dit voormalige landgoed te herstellen. Het ten zuiden van de Dennendijk gelegen perceel maakte onderdeel uit van het landgoed en vormde het erf van de voormalige landgoedboerderij. Daarom heeft het college aan de opstellers van het Bkp gevraagd rekening te houden met de wens van de raad om het landgoed te herstellen.

Het gebruik van de beeldkwaliteit van een te herstellen landgoed is conform het beleid van de gemeente om landgoed Het Blek te herstellen een logische keuze. Daarbij speelt ook dat als Het Blek verder ontwikkeld wordt, de noodzaak van het stoppen van de intensieve veehouderij een voorwaarde is. Voorliggend plan draagt daaraan bij. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad b

Het Bkp laat zien dat er een ensemble ontstaat, dat refereert aan agrarische bedrijven en –erven. Dat is niet in de wijk Leesten te realiseren en zou ook erg onlogisch zijn. Het Bkp geeft dan ook inzicht in de beeldkwaliteit die enkel past in het buitengebied op deze plek. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het Bkp te wijzigen

Ad c

Het Bkp wordt tesamen met het bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling maakt het Bkp onderdeel uit van de Welstandsnota en wordt het Bkp het toetsingskader voor alle plannen op deze locatie. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit moet het Bkp gebruiken om vergunningaanvragen te toetsen en te adviseren.

De inspraak leidt niet tot wijziging van het beeldkwaliteitsplan.

IV: De heer H. G. Uenk

De heer Uenk is woonachtig in de gemeente Brummen. Hij is eigenaar van landbouwpercelen in eigendom in de omgeving van het plangebied te weten: kadastraal bekend bij gemeente Warnsveld sectie M nrs. 654 en 655 totale grootte 3,8473 ha.

Inspreker geeft aan dat hij insprekt op het voorontwerp en beeldkwaliteitsplan.

Met betrekking tot het voorontwerp

- a. Genoemde plannen scheppen precedentwerking waardoor meerdere agrarische bouwpercelen omgevormd kunnen worden tot woonbestemmingen met meerdere woningen.
- b. De functieverandering heeft een negatieve invloed op de prijsontwikkeling van agrarische percelen in de omgeving.
- c. Het bouwen van de woningen gaat ten koste van het aantal te bouwen woningen in de gemeente Zutphen.
- d. Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte van dergelijke woningen. Bovendien staan dit soort woningen momenteel te koop.

Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan

- a. een dergelijk cluster van woningen past niet in de ontwikkeling van het buitengebied, het plan tast het uitloopgebied van Zutphen aan.

Beantwoording

Met betrekking tot het bestemmingsplan

Ad a:

Het College en de Raad hebben met het vaststellen van de woningvisie in 2013 mogelijkheden voor functieverandering van agrarische bouwpercelen gelimiteerd tot de verzoeken die voor 2012 zijn ingediend. Nieuwe verzoeken worden niet in behandeling genomen, omdat de provincie uitbreiding van de woningvoorraad in Zutphen flink heeft beperkt voor de periode tot en met 2020. Er is dus geen sprake van een precedentwerking.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad b:

Een bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk binnen het plangebied. De marktwerking en de prijsbepaling met betrekking tot landbouwgronden staan niet ter discussie in bestemmingsplannen, omdat er geen sprake is van ruimtelijke relevantie.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad c:

De woningen van het plan maken reeds onderdeel uit van de planningslijst van het aantal te bouwen woningen in Zutphen tot 2020. Het bouwen van de woningen gaat dus niet ten koste van het aantal te bouwen woningen..

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad d.

Voor het opstellen van de in 2013 vastgestelde woonvisie is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat sprake is van een vragersmarkt. Om deze in Zutphen te bedienen dienen woningen te worden gebouwd, die de woonomgeving verbeteren en de beperkte diversiteit aan woningtypes vergroot. De woningen in het plan voegen op bescheiden schaal voor Zutphen een nieuw type woning toe op het platteland en dicht bij wijkvoorzieningen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Met betrekking tot het Bkp

Ad a:

Voor de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording op de eerste inspraakreactie van de tweede inspreker.

2: Overleg

De gemeente voert bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties zijn benaderd bij het vooroverleg van het voorontwerp:

1. Provincie Gelderland;
2. Veiligheidsregio Noord- en oost Gelderland(VNOG)/brandweer;
3. TenneT;
4. Leander;
5. Waterschap Rijn en IJssel;
6. NV Nederlandse Gasunie;
7. KPN-infra;
8. Ministerie van Defensie;
9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
10. Waterbedrijf Vitens;
11. Inspectie Leefomgeving en Transport.

Onderstaande instanties hebben een vooroverlegreactie gegeven. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord. De overige instanties hebben niet gereageerd.

1. Provincie Gelderland

De provincie geeft in haar schrijven van 28 januari 2014 aan dat ze aanleiding heeft om te adviseren op het plan. In het advies geeft ze adviezen over de volgende onderwerpen:

- ecologische hoofdstructuur
- functieverandering
- kwalitatief woonprogramma
- waardevol landschap

De provincie merkt op dat haar beleid goed is verwerkt in het voorontwerp. De opmerkingen hebben daardoor niet geleid tot aanpassing van de plannen.

2. (VNOG/Brandweer

De VNOG en brandweer constateren in een schrijven van 30 januari 2014 dat het voorontwerp voldoet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, echter er bestaat een kleine kans op leidingbreuk. Dit risico past binnen de bepalingen van de wetten en regels op het gebied van externe veiligheid. De VNOG adviseert dit feit mee te nemen in de afweging voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voorts verzoekt de VNOG de gemeente om gezamenlijk een plan op te stellen voor de risicocommunicatie.

De opmerkingen van de VNOG leiden tot de toevoeging aan de conclusie van paragraaf 5.4 van de Toelichting dat er een kleine kans op leidingbreuk aanwezig is met negatieve gevolgen voor personen en goederen in het plangebied. Dit risico is aanvaardbaar binnen de bepalingen van de wetten en regels op het gebied van externe veiligheid. De aanwezigheid van hogedrukgasleidingen is geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3. en 4. Alliander namens Tennet en Leander

De netbeheerders hebben in hun mail van 10 december 2013 aangegeven dat zich geen ondergrondse 50- en 150 kV leidingen binnen het bestemmingsplangebied bevinden. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft schriftelijk op 20 december 2013 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp. Zij wil op wijzigingen in het plan op de hoogte blijven. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3: Forumbehandeling

Op 10 februari 2014 hebben de gemeenteraad fracties het college conform haar verzoek geadviseerd. Tevens heeft de Land- en Tuinbouworganisatie Bronckhorst e.o (LTO) tijdens het forum ingesproken en een pamflet achtergelaten. Hieronder volgen de vragen en adviezen van de plaatselijke afdeling van het LTO Bronckhorst e.o. en de raadsfracties en is aangegeven wat voor gevolgen deze voor de inhoud van de plannen heeft.

LTO

Het LTO gaf aan dat zij in principe voorstander is van de ruimte-voor-ruimte-regeling, maar spreekt haar zorgen uit over het voorliggende plan. Hieronder staande reacties zijn afkomstig van het door de LTO uitgereikte pamflet en afgeleid van de antwoorden van het LTO op vragen die de fractieleden aan het LTO hebben gesteld.

- a. Inspreker vindt dat het recht op het terug te bouwen gebouwoppervlak niet volledig hoeft te worden gehonoreerd. De acht bouwkavels staan niet in verhouding tot de kosten van sloop. Mogelijk ontstaat door de acht woningen een nieuwe bebouwde kom in het buitengebied.
- b. Inspreker vindt dat in de bebouwde kom kavels beschikbaar gesteld kunnen worden, omdat de gemeente belang heeft bij de sanering van dit bedrijf.
- c. Inspreker vindt dat door het stoppen van het uitvoeringsprogramma voor het STUIT door betrokken partijen als gevolg van bezuinigen er relatief veel woningen op een kleine plek gerealiseerd moeten worden.
- d. Inspreker verzoekt ter aanvulling van de inspraakreactie van twee van haar leden de nieuwe woningen de bestemming als plattelandwoning te bestemmen. Inspreker vreest voor problemen met regelgeving op de lange termijn als er een cluster van acht woningen in het buitengebied ontstaat.

Ad a:

Initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat door het beëindigen van de veehouderij, de sloop van de opstallen en het bouwrijp maken van het terrein het nodig is acht woningen te bouwen. Bij een geringer aantal woningen staat de financiële haalbaarheid van het plan onder druk.

De te creëren bebouwingsstructuur komt overeen met dat van twee agrarische erven rond een knooppunt van wegen en wijkt hiermee af van dat van de structuur van een bebouwde kom. Daardoor is er ook geen sprake van een bebouwde kom volgens de Wet veehouderij en geurhinder.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad b:

Op de gemeentelijk bouwgronden rusten bouwclaims van derden. De gemeente heeft dus geen gronden om voor functieverandering in te zetten, hoewel dit beleidsmatig wel kan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

Ad c:

Na het vaststellen in 2004 van de STUIT-inrichtingsvisie heeft de raad budgetten beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een uitvoeringsprogramma bestaande uit projecten die bijdragen aan de realisatie van de visie. Het is nimmer de bedoeling geweest dat de gemeente de gehele visie realiseert. Er werd van uit gegaan dat andere overheden en particulieren aan de realisatie van de visie bijdragen. De gemeente kan op deze initiatieven sturen. Functieverandering heeft nimmer onderdeel van het uitvoeringprogramma uitgemaakt. Het staken van het uitvoeringsprogramma STUIT kan daardoor niet van invloed zijn op het aantal woningen op de locatie Dennendijk 7.

Deze reactie geeft geen aanleiding voor verandering van de plannen.

Ad d:

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de reactie van inspreker II onder b in deze nota. Voorts laat de ontwikkeling van de geurregelgeving sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw zien dat geurhinder van veehouderij steeds minder problematisch is. De grootste probleemsituaties in den lande zijn grotendeels opgelost mede door de schaalvergroting in de landbouw. De mogelijkheden om technische maatregelen te treffen zijn verruimd. Daarnaast legt de wetgever het dragen van consequenties van de keuze om nabij veehouderijen te wonen in veel gevallen steeds meer neer bij degenen die deze keuze maken.

Het college deelt de vrees van het LTO dat toekomstige geurregelgeving het de bestaande bedrijven in de omgeving van de locatie moeilijker gaat maken niet. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

De gemeenteraadfracties

- GroenLinks: Houdt het bestemmingsplan stand in geval van een beroep bij de Raad van State over de overschrijding van de gestelde inhoudsnorm van 600 m³ per woning.
- PvdA: Vindt de plannen er goed uitzien en vraagt of het college met omwonenden heeft gesproken.
- VVD: De fractie is vol lof over de plannen.
- Het CDA sluit zich aan bij het compliment van de VVD en vraagt zich af hoe het zit met de bijbehorende verkeersstromen.
- Stadspartij en Burgerbelang zijn positief over de plannen en zien een verbetering in de huidige situatie.

Groenlinks:

Op 16 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten het beleidskader te wijzigen. Voor de maximaal toegestane maatvoering van nieuwe woningen en nieuwe bijgebouwen vindt aansluiting plaats op het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De overige gemeenteraden van de Regio Stedendriehoek hebben overeenkomstig besloten. Op verzoek van de Regio heeft het college van Gedeputeerde Staten op 1 april besloten in te stemmen met de wijziging zodat de wijziging deel uit maakt van de vigerende Ruimtelijke Verordening Gelderland.

In de bestemmingsplannen buitengebied voor Zutphen bedraagt de maximale inhoud van nieuw te bouwen woningen 600m³. In deze situatie gaat het om de herziening van een bestemmingsplan zodat er een mogelijkheid is om af te wijken. Om gemotiveerd te kunnen afwijken is een Bkp opgesteld. Tegelijk met het raadsvoorstel voor het vaststellen van de bestemmingsplanherziening zal de raad gevraagd worden het Bkp vast te stellen en deel uit te laten maken van de Welstandnota. Hiermee is een beleidsgrondslag gelegd om voor deze locatie op deze plek grotere inhoudsmaten voor woningen te hanteren zoals gemotiveerd in de plannen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.

PvdA

De gemeente zelf heeft niet met de omwonenden gesproken. De initiatiefnemer heeft uit eigen beweging het plan en latere wijzigingen gepresenteerd aan omwonenden. Voorts heeft initiatiefnemer met een aantal omwonenden verder doorgepraat.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen of het volgen van een andere proces of procedure.

CDA:

De verwachting is dat de acht nieuwe woningen gezamenlijk 82 voertuigbewegingen per etmaal genereren van voornamelijk lichte motorvoertuigen. De voertuigbewegingen worden voor een deel via de Rouwbroekweg afgewikkeld en voor een deel via de Dennendijk. Minder dan 1000 voertuigbeweging per etmaal is op elk van deze wegen geen probleem. De huidige frequentie bedraagt op de Dennendijk ca. 750 per etmaal. Op de Rouwbroekweg ligt dit vermoedelijk veel lager vanwege de aard van de weg en omdat deze weg geen onderdeel uitmaakt van een route van sluipverkeer. Door de beëindiging van de veehouderij daalt het aantal voertuigbewegingen van zware en/of middelzware voertuigen.

De capaciteit van de Dennendijk en Rouwbroekweg kan de verkeersgeneratie van de acht woningen ruimschoots aan. Dit gaat niet ten koste van de verkeersveiligheid. Deze reactie geeft geen aanleiding tot verandering van de plannen.