

Gemeenteraad d.d.

15 DEC 2014

No. 10 BESLUIT

Aangenomen

VOORBLAD



Gemeente Zutphen, 26 november
2014

KC/Omg nr. 47901

Griffienummer: 2014-0175

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Dennendijk 7 ten behoeve van functieverandering	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort / R. Rijks,	
	0575 587378	m. schuijl-oltvoort@zutphen.nl / r.rijks@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld) met betrekking tot toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1406Dennendijk7-vs01);
2. de Zienswijzennota bestemmingsplan "Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)" vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan voor een "Erfransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld" vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Sinds 2005 voert de gemeente gesprekken met de eigenaar en projectontwikkelaars over woningbouw op de locatie Dennendijk 7. Deze moet de bedrijfsbeëindiging en sloop van agrarische opstallen financieren.

Het resultaat van deze gesprekken heeft geleid tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 22 mei tot en met 2 juli 2014. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan heeft in de periode 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 (gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan) ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan dat voorziet in de planologisch-juridische regeling voor het realiseren van de functieverandering van agrarisch naar wonen en het treffen van vereveningsmaatregelen om een bijdrage aan de plaatselijke ruimtelijke kwaliteit te leveren.

Argumenten

1.1 Het plan bestemt de huidige intensieve veehouderij weg

Het initiatief leidt tot het weg bestemmen van één van de grootste intensieve veehouderijen in Zutphen. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Zo liggen de dichtstbijzijnde woningen op 170 meter afstand.

Het vigerende bestemmingsplan en milieuvergunningen bieden nu de mogelijkheid voor het vergroten van de bestaande intensieve veehouderij. Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden het bouwvolume te vergroten tot een bedrijf met een omvang van drie keer zo groot als het legkippenbedrijf aan de Lansinkweg. Elders leidt dit soort schaalvergrotingen tot maatschappelijke onrust door de negatieve impact op het landschap en mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid.

1.2 Van de gesloopte agrarische opstallen wordt maximaal 50% aan woonbebouwing teruggebouwd.

Er vindt sloop plaats van 7 pluimveestallen met een oppervlak van 6.377 m² en maximaal 3.188 m² nieuwbouw aan woningen inclusief bijgebouwen. De voormalige bedrijfswoning en 2 bijbehorende bijgebouwen blijven behouden. Het plan voldoet hiermee aan het provinciale beleid en regiobeleid waarbij geldt dat ten minste 50% reductie plaats vindt van bestaand bebouwingsoppervlak (excl. bedrijfswoning).

1.3 De functieverandering draagt bij aan de (landschappelijke) kwaliteit van de omgeving.

Naast sloop wordt de nieuwe woonbebouwing ingepast in het plaatselijke agrarische cultuurlandschap. Er vindt aanleg van een houtsingel en aanplant van boomgroepen, hagen en van laanbomen plaats ter verrijking van het landschap en om de woonbebouwing landschappelijk in te passen. Hiermee voldoet het plan aan de algemene voorwaarde van het door de raad in 2008 vastgesteld beleidskader functieverandering.

1.4 De functieverandering leidt tot verbetering van plaatselijke natuurkwaliteiten.

Verzuring leidt tot afname van de bijzondere soortenrijkdom van flora en fauna in de natuurgebieden van het aangrenzende landgoed Hackfort. Wat natuurwaarden betreft is dit landgoed één van de topbezittingen van de Vereniging Natuurmonumenten. Het wegbestemmen, beëindigen van de bedrijfsvoering en slopen van de agrarische opstallen verkleint de verzuring en vermessing van de natuurgebieden.

1.5 De functieverandering draagt bij aan diverse beleidsdoelen voor het landelijk gebied.

De beleidsdoelen staan beschreven in het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers, de structuurvisie Gelderland en bijbehorende streekplanuitwerkingen zoals het Beleidskader functieverandering Regio Stedendriehoek, de Inrichtingsvisie voor het Stedelijke Uitloopegebied (STUIT) en het Landschapsonwikkelingsplan. De beleidsdoelen hebben betrekking op vermessing, verzuring, milieu, sloop van niet meer functionele bebouwing, vitalisering landelijk gebied met nieuwe functies (wonen) en landschapsherstel. Voorliggend plan draagt op lokaal niveau bij aan deze doelen.

1.6. Het plan voldoet aan de door u nader gestelde randvoorwaarden.

In 2011 en 2012 heeft u toegezegd medewerking te verlenen aan de planvorming van de initiatiefnemers onder de volgende

voorwaarden:

- a. er mogen aanvullen maximaal 8 woningen worden toegevoegd op de locatie;
- b. de woningen mogen niet concurreren met het Kwalitatief WoningbouwProgramma;
- c. bij de planontwikkeling dient de eigenaar de adviezen van het Gelders Genootschap te betrekken;
- d. de locatie moet bijdragen aan herontwikkeling van landgoed 't Blek.

Ad a: Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van maximaal 8 nieuwe woningen.

Ad b: De woningen concurreren minimaal met de projecten vermeld in het Kwalitatieve Woningbouwprogramma Zutphen. De locatie is geheel omsloten door landelijk gebied. Het woningvolume varieert van 800 m³ tot 2.000 m³. Hierdoor vallen de woningen in het duurste koopsegment. De realisatie van dit project voegt woonsegment toe dat Zutphen nog mist. Het regiobeleid voor functieverandering staat toe dat gemeenten een grotere inhoudsmaat dan 600 m³ mogen hanteren.

Ad c: Het advies van het Gelders Genootschap is gevolgd.

Ad d: Het plan van initiatiefnemers draagt bij aan het herstel van het landgoed. De woningen op het ten zuiden van de Dennendijk gelegen deelperceel refereren aan bijgebouwen (boerderij en bijgebouwen) van het voormalige landgoed Het Blek. Op het ten noorden van de Dennendijk gelegen perceel is gekozen voor een architectuur en opzet die refereert aan moderne stallenbouw. Hiermee is de spanning, dat door de grootte van deze woningen in het veld verwarring is over het centrale gebouwencomplex van het eventueel te herstellen landgoed, weggenomen.

1.7 De raad heeft unaniem positief geadviseerd over de plannen.

Na afloop van de inspraaktermijn op het voorontwerp en het beeldkwaliteitsplan hebben gemeenteraadsfracties op uw verzoek geadviseerd tijdens het Technisch Blok van het Forum van 10 februari 2014 op de plannen. U heeft de raad verzocht om te adviseren om voor te verkennen hoe een functieverandering van deze omvang valt. Bij het vaststellen van het Beleidskader functieverandering zijn de raden van de regiogemeenten geadviseerd de besluitvorming over initiatieven van functieverandering met sloopoppervlakten groter dan 3.000 m² bij zich te houden. De kleinere zijn gemandateerd aan het college middels opname van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen buitengebied. In geval van negatief advies had u kunnen besluiten een ontwerpplan niet meer in behandeling te nemen. Tijdens de forumbijeenkomst heeft de Land- en Tuinbouworganisatie (LTO) mondeling ingesproken en zijn de fracties in discussie gegaan met het LTO. De reacties van de aanwezige fracties waren unaniem positief. De opmerkingen van de fracties en het LTO alsook uw reactie zijn in een inspraaknota maken onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De eindconclusie is dat de zienswijzen niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte samenvatting/strekking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie. Verwezen wordt naar de bijgevoegde zienswijzennota.

De zienswijzen zijn ingediend door de eigenaren van een aangrenzend agrarisch bedrijf die zich zorgen maken over het ontwikkelingsperspectief van hun bedrijf, een betrokken inwoner woonachtig op meer dan 850 meter afstand van de locatie en een eigenaar - woonachtig in Eerbeek - van 4 ha landbouwgrond gelegen op 230 meter afstand van de locatie.

De eigenaar van het bedrijf Dennendijk 5 maakt zich zorgen over de bedrijfsvoering (geluid, geur) en of de belemmering van zijn bedrijfsvoering door vaststelling van het plan. Met de vaststelling van het plan wordt het bedrijf niet belemmerd in de huidige mogelijkheden en niet belemmerd in groei.

Een inspreker maakt zich zorgen over de passendheid van het plan in de omgeving, de lastige woningmarkt, relatie van acht nieuwbouwwoningen naar de financiering van de sloop. Uitgelegd is waarom het plan wel passend is en welke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit met het plan geleverd wordt door middel van een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De lastige woningmarkt is niet ruimtelijk relevant. Wel wordt aangegeven dat het plan een woonmilieu toevoegt dat in Zutphen niet aanwezig is. De financiële haalbaarheid van het plan is door de initiatiefnemer aangetoond en door de gemeente beoordeeld.

De laatste inspreker geeft aan dat de ontwikkeling effect heeft op de prijsontwikkeling van agrarische percelen en vindt een dergelijk cluster niet passend in het buitengebied. Ook is inspreker van mening dat dit plan precedent schept voor andere agrariërs. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan dat het gebruik voor wonen en bouwen op die plek mogelijk maakt. Dat staat los van de prijsontwikkeling van agrarische percelen. Dat bepaalt de markt. Voorliggend plan is een plan dat past binnen de beleidskaders waarmee is ingestemd. Bij de vaststelling van de woonvisie is bepaald dat nieuwe verzoeken niet meer in behandeling worden genomen vanwege de woningbouwprogrammering. Hierdoor ontstaat er geen precedent en is de beleidslijn duidelijk.

2.2 Er zijn twee ambtshalve wijzigingen in de toelichting.

In paragraaf 4.2 van de plantoelichting staat het provinciale beleid opgesomd. Omdat in juli 2014 de omgevingsvisie door de provincie is vastgesteld en in september 2014 de bijbehorende verordening, zijn deze paragrafen herschreven. Dit heeft geen effecten op de toetsing van het initiatief en/of het niet door kunnen gaan van het plan. Voor vaststelling in de raad is het nodig dit beleid op orde te hebben in het plan.

Ook hoofdstuk 9 dient aangevuld te worden met de uitkomsten uit de procedure van het ontwerpbestemmingsplan. Door dit in te vullen is het bestemmingsplan volledig en kan het ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

3.1 Conform het gemeentelijk Beleidskader functieverandering is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Met beeldkwaliteitsplannen stemt de gemeente de verschijningsvorm van de functieverandering af op de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is nagedacht over de aansluiting van de twee verschillende erven op landschapsstructuren in de omgeving. Binnen de erven is duidelijk sprake van hiërarchie tussen de diverse woongebouwen.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrokken. De Commissie heeft een positief advies afgegeven over de inhoud van het beeldkwaliteitsplan.

Nadat de raad het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld vormt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota. Hierdoor is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor alle te verlenen vergunningen.

4.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening nodig voor (onder meer) plannen waarbij de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt gemaakt.

De kosten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de exploitatie van het plan is een vertrouwelijke anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden de kosten van gemeentewege, zoals leges en planschade, verhaald op de initiatiefnemer. Door het sluiten van deze overeenkomst zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

1. Er worden woningen gebouwd met een grotere inhoudsmaat dan 600 m³.

Tot voor kort was het bij functieverandering slechts mogelijk woningen te bouwen tot 600 m³. Op 1 april 2014 heeft het College van Gedeputeerde Staten besloten, dat een grotere inhoudsmaat overeenkomstig de gebruikelijke door de Stedendriehoekgemeenten te hanteren inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied mogelijk is. Ze heeft de vigerende Ruimtelijke Verordening Gelderland op dit punt aangepast. Ten grondslag aan dit besluit lag een verzoek van de Regio Stedendriehoek. De reden hiervoor was dat de Raad van State een besluit van één van de regiogemeenten over de bouw van een woning groter dan 600 m³ had vernietigd wegens strijdigheid met provinciaal beleid.

Door gelijktijdig met het raadsvoorstel voor het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan de raad te vragen een beeldkwaliteitsplan over deze functieverandering onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota is een ingediend beroep bij de Raad van State op dit punt minder kansrijk.

2. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn niet onomstreden.

Niet iedereen is even enthousiast voorstander van dit cluster nieuwe woningen in het buitengebied. Dat blijkt niet alleen uit de drie zienswijzen, maar ook uit de door de gemeente georganiseerde bijeenkomsten in het kader van het opstellen van de nota Buitengebied. Het aantal zienswijzen valt in dit licht gezien erg mee. Minder woningen maken de financiële uitvoerbaarheid echter twijfelachtig. Langdurige verpaupering of andere niet aan het buitengebied gebonden functies in de gebouwen toestaan zijn minder aantrekkelijke perspectieven. Bovendien draagt hier particulier initiatief bij aan de uitvoering van gemeentelijk beleid. De particulier ruimt verpauperde stallen van een niet meer functionerend agrarisch bedrijf op. Hij richt de percelen landschappelijk in binnen de kaders van het gewenste landschappelijke raamwerk van de inrichtingsvisie STUIT. De voor deze locatie nieuwe functie wonen past binnen het multifunctionele karakter van het omringende agrarische en cultuurhistorische landschap.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Bestemmingsplan

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Raad van Staten. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het ter inzage leggen in werking treedt.

De tervisielegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, het digitale gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier en het elektronisch gemeenteblad en op de website van de gemeente overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit

besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is voorafgaand aan het vaststellen van de raad door de Burgemeester ondertekend.

Procedure verlenen hogere grenswaarden geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat door de functieverandering van de eerste agrarische bedrijfswoning (Dennendijk 7) in een woning er sprake wordt van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor deze woning. Daarom dient voor deze woning een hogere grenswaarde voor de gevel te worden verleend. Dit besluit moet een binnengeluidsniveau waarborgen van maximaal 33 dB.

Het ontwerp van het besluit heeft tegelijk met het ontwerp van de bestemmingsplanherziening ter inzage gelegen. Het verlenen van de hogere grenswaarden blijft - nu er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend op dit ontwerpbesluit - gemandateerd aan de Teamleider Omgeving. De besluitvorming en procedure loopt parallel aan die van het bestemmingsplan.

Financiën

De gemeente ontvangt leges voor het in procedure nemen van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal vindt plaats door het afsluiten van een vertrouwelijke anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld).
2. Kopie van de zienswijzen.
3. Zienswijzennota.
4. Beeldkwaliteitsplan voor een erftransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld.
5. Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7.

Stukken die ter inzage liggen

- Vertrouwelijke anterieure overeenkomst over uitvoering Bestemmingsplan Dennendijk 7 Zutphen (Warnsveld).



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2014-0175

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 26 november 2014 met nummer 47901;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld) met betrekking tot toelichting, regels en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1406Dennendijk7-vs01);
2. de Zienswijzennota bestemmingsplan "Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)" vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan voor een "Erfttransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld" vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op: **15 DEC. 2014**

de voorzitter,

de griffier,