

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg 10”

Inleiding

Van 17 november 2017 tot en met 28 december 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg 10” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier, het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant van 16 november 2017. Gedurende de termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. Hieronder wordt aangegeven wie de zienswijzen hebben ingediend, is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord.

Inspreker	Datum	Ontvangen op	Zaaknummer
1.	24-12-2017	27-12-2017	111840
2.	27-12-2017	27-12-2017	111840

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor ze allen ontvankelijk zijn.

Inhoud en beantwoording zienswijzen

a. Inspreker 1

- a. Inspreker geeft aan geen problemen te hebben met de realisatie van woningen, echter wel met het momentum. Verzocht wordt om de aanvraag aan te houden tot het moment van definitief vertrek van de vestiging van Wima-plant aan de Voorste Overmarsweg. De kadastrale perceelgrens loopt namelijk door het bestaande bedrijfspand en doorsnijdt essentiële delen van de warmte- en stroomvoorziening van de kwekerij. Aanpassing van deze delen kost circa €150.000,-. Aangenomen wordt dat deze kosten voor de aanvrager zijn.

Beantwoording

Één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan het verzoek is dat het achterliggende bedrijf niet mag worden belemmerd in haar bedrijfsvoering. Voor zover wij begrepen hebben is de warmte- en stroomvoorziening voorzien bij de huidige woning aan de Voorste Overmarsweg 1. Voordat deze bestaande woning verkocht wordt zal er voor bovenstaande problemen een oplossing gevonden moeten zijn, indien de verplaatsingsplannen van Wima-plant dan nog niet zijn gerealiseerd. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de betreffende eigenaren.

De initiatiefnemer heeft, ter verduidelijking, hierop als volgt gereageerd.

“De suggestie van de inspreker 1 dat de erfgrans vlak voor het faillissement in 2011 willekeurig door ons getrokken zou zijn is volkomen ongegrond en kan ook nergens op zijn gebaseerd. Het betreft twee percelen grond resp. 2090 m2 en 250 m2 die door ons op 10 september 2007 bij akte van notaris Tap Tromp en van Hof in privé-eigendom zijn verkregen en aangekocht van kwekerij Ganzevles BV. Deze aankoop heeft plaatsgevonden een half jaar vóórdat in 2008 Kwekerij Ganzevles BV door opvolger is overgenomen.

In 2011 heeft Wima-plant de kwekerij aangekocht en was inspreker er van op de hoogte dat er essentiële delen van de warmte en stroomvoorziening zich in het door ons in 2007 aangekochte deel van de kwekerij bevonden.

De ontstane situatie is niet moedwillig veroorzaakt. Hierover zijn meerdere gesprekken met inspreker gevoerd maar een oplossing is telkens naar de toekomst doorgeschoven, omdat op termijn toch alles zou worden gesloopt als zijn plannen voor verplaatsing werkelijkheid zouden worden.

Dit alles betreft alleen het perceel van 250 m2 om het woningperceel op Voorste Overmarsweg 1 in noordelijke richting te vergrootten en niet het perceel van 2090 m2 waar de nieuw te bouwen woningen gebouwd gaan worden....”.

- b. Op de kwekerij wordt 24/7 gewerkt. Hoewel het geluid allemaal binnen de norm is, kan het voor nieuwkomers als hinderlijk worden ervaren. Er moet vastgesteld worden dat er geen beperkingen aan Wima-plant opgelegd kunnen worden op het gebied van emissies van geluid, licht en chemische middelen. Dit geldt ook voor transportbewegingen.

Beantwoording

In de toelichting op het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische aspecten van de ontwikkeling onderzocht. In paragraaf 4.1.5 (milieuzonering) en 4.1.7 (licht) wordt nader ingegaan op de planspecifieke situatie. Het bedrijf heeft een verplichting om hinder te voorkomen vanuit de geldende regelgeving op grond van het Activiteitenbesluit. Daarnaast worden ook in de overdracht maatregelen getroffen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het plaatsen van een groenscherm. Aangetoond is dat er geen belemmering zijn voor de ontwikkeling.

- c. Genoemde problemen kunnen geheel voorkomen worden door het plan aan te houden tot de definitieve overeenkomst over het clusteren van de glas in Sprabanen medio 2019 een feit is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan regelt de planologische mogelijkheden om de woning te bouwen. Met vaststelling van het bestemmingsplan staan de woningen er nog niet. Nadat het bestemmingsplan is

vastgesteld moeten de gronden nog worden verkocht en de vergunningen worden verleend. De verwachting is dat de woningen op z'n vroegst halverwege 2019 worden opgeleverd. Daarnaast geldt dat ten aanzien van de ontwikkeling van de clustering van glas in Sprabanen nog niets concreets is afgesproken. Er is daarmee op dit moment nog geen zicht op een daadwerkelijke bedrijfsverplaatsing en glastuinbouwclustering.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan en wordt niet overgenomen.

b. Inspreker 2

- a. Aangegeven wordt dat in ruil voor de sloop van de kassen, drie woningen mogen worden teruggebouwd. De toelichting is onduidelijk of de oppervlakte aan kassen die gesloopt wordt volledig wordt vervangen door de bestemming wonen. Uit de plankaart lijkt dit wel zo te zijn.

Beantwoording

De plankaart is leidend voor het vaststellen van de bestemming. Op grond van de verbeelding krijgen de gronden inderdaad de bestemming wonen, waarbij een bouwvlak op de verbeelding bepalend is voor de situering van de woningen.

- b. Dit zijn niet de enige kassen in het gebied die leeg staan. Kan worden aangegeven of dit niet een eerste ontwikkeling is die het gehele kassencomplex via de salamatactiek van kleinschalige ontwikkelingen omzet in woningen?

Beantwoording

Het ruimtelijk beleid voor dit gebied is vastgelegd in de Structuurvisie "Middengebied IJsselsprong" welke is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit laat de ontwikkelrichting zien en is de basis voor de gewenste ontwikkeling in de noordrand van De Hoven. Daarin is aangegeven dat het vanuit de ruimtelijke structuur wenselijk is om glastuinbouw te clusteren langs het spoor en het vrijkomende gebied te gebruiken voor organische woningbouwontwikkeling. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de provincie. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie en is mogelijk op grond van het rood-voor-rood principe: glasopstanden worden vervangen door woningen. Organische ontwikkeling betekent dan ook dat er niet projectmatig grote hoeveelheden woningen in dit gebied worden gebouwd, maar stapsgewijs woningen worden ontwikkeld. Voorliggend plan is daar de eerste aanzet voor.

- c. Naar mijn mening is de ladder voor duurzame verstedelijking onjuist toegepast. Zo is uit de omschrijving van de te doorlopen treden al op te maken dat hier gewerkt is met de oude versie van de ladder. Sinds 1 juli 2017 is de nieuwe ladder van kracht, die andere treden kent. Op dit onderdeel is de toelichting dus onjuist.

Daarbij ben ik van mening dat de Bro aangeeft dat de ladder altijd doorlopen moet worden. Zoals ik hierboven al heb aangegeven is de toelichting onduidelijk in de omvang van de ontwikkeling. Niet wordt onderbouwd dat deze ontwikkeling de enige in zijn soort zal zijn. Sterker, aangegeven wordt dat de kassen in het onderhavige gebied allemaal zullen verdwijnen. In combinatie met de aangehaalde structuurvisie voorzie ik dat dit een eerste stap is naar een grootschalige stedenbouwkundige ontwikkeling. De aangehaalde jurisprudentie is daarmee niet van toepassing en de ladder voor duurzame verstedelijking zal op een juiste wijze doorlopen moeten worden.

Beantwoording

Deze ontwikkeling voorziet in een particulier initiatief waarbij gebruik wordt gemaakt van de basis van de rood-voor-rood regeling: glasopstanden worden vervangen door een beperkt aantal woningen.

Volgens de Nota van Toelichting van het Besluit ruimtelijke ordening worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de rood-voor-roodregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarmee hoeft de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet te worden toegepast.

In de toelichting behorende bij dit ontwerp is gerefereerd naar de oude systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel de Ladder dus niet van toepassing is op deze ontwikkeling zal de tekst worden aangepast.

- d. Aangegeven wordt dat deze ontwikkeling in een gebied ligt dat is aangemerkt voor ‘organische groei’. Deze ontwikkeling betreft absoluut geen organische groei. Organisch betekent dat het voorkomt uit de bestaande kern (woonbebouwing) en hier een geheel vormt hiermee. Deze ontwikkeling is een gelegenheidsontwikkeling die in zijn geheel niet organisch is. Op dit punt voldoet het plan niet aan de Structuurvisie.

Beantwoording

Het woningbouwprogramma voor de Hoven bestaat uit zo’n 300 woningen binnen de bebouwde komgrens van Zutphen. Toevoegingen in de afgelopen jaren hebben laten zien dat geleidelijke nieuwbouw goed is voor de vitaliteit van de kern. Zo moet organische groei vervolgens ook worden uitgelegd. In de Structuurvisie uit 2014 wordt daarbij uitgegaan van enkele tientallen woningen per jaar, en wordt over de organische ontwikkeling onder andere het volgende opgemerkt:

‘Ten noorden van de Weg naar Voorst is sprake van een blokmatige verkaveling, een aantal linten die aangrijpingslijnen kunnen zijn voor organische ontwikkeling en een deels verrommelde uitstraling. Deze plek leent zich daarmee goed voor dorpse uitbreiding’.

Een gelegenheidsontwikkeling met een beperkt aantal woningen binnen de lintstructuur van dit gebied is daarom goed passend binnen het principe van de voorziene organische ontwikkeling. Een hoeveelheid van enkele honderden past binnen de actuele woningbouwafspraken met regio en provincie en grijpt op langere termijn niet wezenlijk in op de woningmarkt in en rond Zutphen.

- e. Ten onrechte is er geconcludeerd dat er geen MER nodig is. Verwezen wordt naar enkele milieuonderzoeken, die een dergelijke conclusie zouden onderbouwen. De wetgeving is hierin helder: om aan te tonen dat er geen MER noodzakelijk is, dient er een vormvrije MER doorlopen te worden. Deze ontbreekt.

Beantwoording

Voor de ontwikkeling van 3 woningen op grond van de rood-voor-rood regeling gelden geen verplichtingen in de huidige regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage. Conform het Besluit m.e.r. in combinatie met de Ladder is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt ook bevestigd in de jurisprudentie.

- f. Als laatste nog een punt dat (voor zover ik heb gelezen) niet in het bestemmingsplan is benoemd, maar wel is uitgedragen door wethouder Pennings in De Stentor van 2 november 2017: deze ontwikkeling draagt bij aan de *vitaliteit* van De Hoven. Duidelijk is dat De Hoven voor haar voorzieningen volledig is aangewezen op Zutphen-centrum en de omgelegen dorpen. Zelfs de ontwikkeling van een grootschalige wijk als De Teuge heeft hier geen verandering in gebracht of bijgedragen aan een uitbreiding van het voorzieningenniveau in De Hoven. Uitdragen dat de bouw van 3 woningen zou bijdragen aan de vitaliteit van De Hoven is dus onzin.

Beantwoording

Dit initiatief op zich draagt inderdaad niet bij aan het voorzieningenniveau in de Hoven, daarvoor is de ontwikkeling te gering. Wel kan deze ontwikkeling een bijdrage leveren aan de vitaliteit van De Hoven omdat er doorstroming plaats kan vinden. Voor bewoners die in De Hoven willen blijven

wonen kunnen deze woningen uitkomst bieden. Zie daarvoor ook de structuurvisie, de gemeentelijke woonvisie en het wijkontwikkelingsplan voor De Hoven.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het volgende aangepast:

- De tekst in de toelichting met betrekking tot de Ladder van duurzame verstedelijking wordt aangepast.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Hoveniersweg 10” ten aanzien van de toelichting, gewijzigd vast te stellen.

[DATUM INVULLEN]

Team RED