

09 APR 2018

No.7a..... BESLUIT

Aangenomen

[Handwritten signature]



Gemeente Zutphen,
20 maart 2018
Ruimte Economie en
Duurzaamheid nr. 111840

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Hoveniersweg 10"	
Programma	03. Duurzame leefomgeving	null

Forum	Hamerstuk	
Portefeuillehouder	C Pennings-Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	Joris Grob,	
	06 307 801 87	J.Grob@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	vars.collection1	
Beleidsvrijheid	Geen	
Programmabegrotingswijziging	Nee	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Hoveniersweg 10" ten aanzien van de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende regels en verbeelding;
2. de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Hoveniersweg 10" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het glastuinbouwbedrijf aan de Hoveniersweg 10 is een aantal jaren geleden beëindigd. Het plan is om de leegstaande kassen te slopen en daarvoor in de plaats drie woningen te bouwen. De bouw van de woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel gewenst is en past op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Naast het kassencomplex ligt de voormalige bedrijfswoning. Met dit bestemmingsplan wordt ook deze bestaande woning voorzien van een passende bestemming.

Een ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingekomen. In de bijlage treft u de Nota van beantwoording zienswijzen aan. Hierin zijn de zienswijzen nader uitgewerkt en treft u de beantwoording aan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van maximaal 3 nieuwe woningen in twee bouwvolumes en het positief bestemmen van de voormalige bedrijfswoning planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in de Intergemeentelijke Structuurvisie Middengebied IJsselsprong.

Uit de Structuurvisie (vastgesteld d.d. 10 maart 2014) volgt dat aan de randen van De Hoven een organische ontwikkeling mogelijk is, inclusief woningbouw op dorpse wijze. Geleidelijke groei past bij het karakter van het dorp en is goed voor de vitaliteit van de kern. Voor het plangebied geldt dat de bestaande inrichting aanknopingspunten biedt voor een verbetering van de uitstraling en structuur.

Door de bestaande blokmatige verkaveling en deels verrommelde uitstraling leent dit gebied zich goed voor een dorpse uitbreiding waar in lage dichtheden kwaliteit wordt toegevoegd.

Op de lange termijn is hier geen perspectief meer voor (grootschalige) glastuinbouw en zal dit gebied onderdeel uitmaken van een nieuwe woonomgeving. De van oudsher aan de Hoven verbonden glastuinbouw wordt geclusterd bij het spoor. De provincie Gelderland heeft groen licht gegeven voor deze ontwikkeling.

1.2 Het plan Hoveniersweg 10 staat op de planningslijst voor woningbouw (KWP).

Met de realisatie van het plan worden drie woningen aan de woningbouwvoorraad toegevoegd. Het plan is besproken en akkoord bevonden door de regietafel en staat op de Planningslijst voor de provincie Gelderland. Daarmee past het plan binnen de woningbouw afspraken die we hebben gemaakt met de regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland.

1.3 De gewenste ontwikkeling van 3 grondgebonden woningen kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Het plan omvat de sloop van 2.090 m² aan kassen. In ruil voor de sloop mogen, op grond van de wijzigingsbevoegdheid (art. 37 van het bestemmingsplan) maximaal 3 woningen worden terug

gebouwd. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Het project is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.

Het gebied zit in een overgangsfase van glastuinbouw naar woningbouw. Voor dit perceel is een stedenbouwkundig advies opgesteld waarbij maximaal drie woningen zijn toegestaan in de vorm van twee hoofdmassa's, waarbij met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten op de omgeving. De bestaande bedrijfswoning krijgt eveneens een permanente woonbestemming.

1.5 De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

In de nota van beantwoording zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen behandeld. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, aangepast. De wijziging betreft een tekstuele aanpassing met betrekking tot paragraaf 3.1, Ladder duurzame verstedelijking.

De aanpassing voorziet in de veranderde werkwijze door een wijziging in de regelgeving sinds 1 juli 2017. Deze aanpassing heeft overigens geen invloed op het resultaat.

De regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn ongewijzigd gebleven.

1.6 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld binnen de legesverordening en hoeven daarom niet met een exploitatieplan te worden geregeld.

Kanttekeningen

Belemmering bestaande bedrijven

De eigenaar van het achterliggende kassencomplex heeft een zienswijze ingediend. Aangegeven is dat er geen problemen zijn met de realisatie van de woningen, maar wel met het moment. Verzocht is om de aanvraag aan te houden tot ook dit bedrijf definitief vertrekt. Hierover wordt reeds overleg gevoerd met de gemeente. Tot dat moment wil hij niet belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering. De belemmering betreft in hoofdzaak de warmte- en stroomvoorziening van de tuinbouwkassen. Deze zijn voorzien bij de voormalige bedrijfswoning buiten de kadastrale eigendomsgrenzen van de inrichting. Hiervoor moet een oplossing zijn gevonden voordat de woning kan worden verkocht. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, waar de gemeente geen rol in heeft.

Risico's

Tegen het vaststellen van het bestemmingplan kan beroep worden ingediend. Planschade vormt geen risico omdat dit is ondervangen met een planschadevergoedingsovereenkomst.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Rechtbank.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zullen eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe is een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Bijlagen

T en r_Hoveniersweg 10, vastgesteld

V_Hoveniersweg 10, vastgesteld

Nota beantwoording zienswijzen d.d. 28-2-2018

~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2018-0035

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 20 maart 2018 met nummer 111840 ;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Hoveniersweg 10" ten aanzien van de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende regels en verbeelding;
2. de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Hoveniersweg 10" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: 09 APR. 2018

de voorzitter,



de griffier,



