

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg 5”

Inleiding

Van 26 oktober 2018 tot en met 6 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg 5” 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 het Contact, het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant van 25 oktober 2018. Gedurende de termijn is er één schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht, waarvan verslag is gemaakt. 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.		6 december 2018	114765

De zienswijze is binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor deze ontvankelijk is.

Inhoud en beantwoording zienswijzen

1. Er wordt aangegeven dat het toelaten van een woning op deze plek strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en dat moet worden beargumenteerd dat dit bestemmingsplan aangepast moet worden. Als een van de onderbouwingen wordt aangegeven dat woningbouw op deze plek via de uitgewerkte structuurvisie 'Noordrand De Hoven' mogelijk wordt gemaakt. Deze structuurvisie is echter nog niet vastgesteld. Hij is weliswaar door het college behandeld, maar nog niet in de gemeenteraad (overigens, als indiener van een reactie op deze structuurvisie heb ik ook nog geen antwoord ontvangen of bericht wanneer deze door uw raad behandeld zal worden). Het is ook maar de vraag of uw gemeenteraad de structuurvisie zal aannemen. Anticiperen hierop wekt de indruk alsof de mening van uw raad hierin er niet meer toe doet.

Beantwoording

De structuurvisie 'Noordrand De Hoven' wordt binnenkort door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is uw zienswijze op de structuurvisie 'Noordrand De Hoven' meegenomen. Er is op 7 januari een bericht naar u gestuurd wanneer de vaststelling van deze structuurvisie staat geagendeerd. Het toevoegen van de woning op deze plek past behalve in de structuurvisie 'Noordrand De Hoven' ook binnen de structuurvisie 'Middengebied IJsselsprong' welke in 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad.

2. Er wordt aangegeven dat er ten onrechte is geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Als argument voor het niet van toepassing zijn wordt aangevoerd dat de ontwikkeling zo klein is dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Bro geeft echter aan dat de ladder altijd doorlopen moet worden. Daarbij, als onderbouwing van deze ontwikkeling wordt de structuurvisie Noordrand De Hoven aangehaald, die wel in een stedelijke ontwikkeling voorziet. Waardoor de laddertoets dus uitgevoerd moet worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening mogen onderbouwende stukken niet de ene keer van toepassing zijn en bij een andere overweging buiten beschouwing worden gelaten. In combinatie met de aangehaalde structuurvisie is dit plan gewoon een volgende stap naar een grootschalige stedenbouwkundige ontwikkeling. De aangehaalde jurisprudence 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, er wordt één woning toegevoegd. Volgens de Nota van Toelichting van het Besluit ruimtelijke ordening worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, zoals het toevoegen van één woning, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarmee hoeft de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet te worden toegepast.

3. 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 'Noordrand De Hoven' 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'.

Het toevoegen van één woning 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.

4. Er is aangegeven dat er ten onrechte is er geconcludeerd dat er geen MER nodig is. Dat er wordt verwezen wordt naar enkele milieuonderzoeken, die een dergelijke conclusie zouden onderbouwen. Gesteld is dat de wetgeving is hierin helder is, dat er om aan te tonen dat er geen MER noodzakelijk is, een vormvrije MER doorlopen dient te worden en dat deze ontbreekt. Ook wordt aangegeven dat de beantwoordingen bij bestemmingsplan 'Hoveniersweg 10' niet klopt.

Beantwoording

Op dit punt wordt de indiener van de zienswijze in het gelijk gesteld. Dit wordt opgelost door de initiatiefnemer alsnog een m.e.r. aanmeldnotitie te laten aanleveren. Uit de m.e.r. aanmeldnotitie moet blijken dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Op basis van de al aanwezige informatie uit de toelichting van het bestemmingsplan is al op te maken dat dit niet aan de orde is. Het gaat hier dan ook om het herstellen van de procedure. Door het college van B&W dient eerst een beslissing te worden genomen op de m.e.r. aanmeldnotitie, daarna kan het college van B&W voorstellen aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan: "Hoveniersweg 5" vast te stellen.

5. In de stukken wordt verwezen naar een verslag van de gevoerde inspraak. Deze ontbreekt echter. Is er dus wel inspraak gepleegd? Hoe? En met wie?

Beantwoording

In de stukken wordt verwezen naar een verslag van de gevoerde inspraak. Deze ontbreekt inderdaad. Er is aangegeven in de toelichting dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk overleg niet wordt toegezonden aan de provincie, omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Dat het waterschap via de digitale watertoets ingelicht over het plan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het plan. De verwijzing naar het verslag zal in de toelichting worden aangepast.

6. Ten behoeve van de milieuzonering wordt aangegeven dat de kas aan de overzijde van de Hoveniersweg is gesaneerd. Dit is onjuist, deze kas is nog steeds (d.d. 6 december 2018) aanwezig

Beantwoording

De kas is inderdaad nog steeds aanwezig. 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. Op 9 april 2018 is het bestemmingsplan 'Hoveniersweg 10' vastgesteld, hiermee is bedrijfsvoering op deze locatie niet meer mogelijk, dus gesaneerd.

7. Onder Economische Uitvoerbaarheid wordt alleen ingegaan op verhaal van gemeentelijke kosten. De gesloten exploitatieovereenkomst ontbreekt. Er is dus niet aangetoond dat de initiatiefnemer deze ontwikkeling economisch kan dragen. De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is kan dus niet getrokken worden.

Beantwoording

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. De overeenkomsten zijn overigens vertrouwelijk.

Conclusie

De zienswijze voor punt 4 (MER) wordt overgenomen, de overige punten niet.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het volgende aangepast:

- Er wordt een m.e.r. aanmeldnotitie op basis van de gegevens uit de toelichting aangeleverd door de initiatiefnemer.
- De tekst in de toelichting met betrekking tot de inspraak.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Hoveniersweg 5” ten aanzien van de verbeelding en de regels ongewijzigd vast te stellen, ten aanzien van de toelichting gewijzigd vast te stellen.

25 januari 2019

Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid