

Aan: De gemeenteraad van Zutphen  
Postbus 41  
7200 AA Zutphen

Stelvenseweg 11  
4921 PL Made, Nederland  
T +31 (0)162 684 336  
F +31 (0)162 687 322  
info@lat.nl www.lat.nl

Betreft Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoveniersweg 16  
Zaaknummer 162159

Made, 1 december 2020

Geachte raad,

In opdracht van , handelend onder de naam ) en de heer ), verder gezamenlijk te noemen 'opdrachtgevers' ontvangt u hierbij een zienswijze die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoveniersweg 16', zaaknummer 162159, IMRO NL.IMRO.0301.bp1520Hoveniersw16-on01.

Volgens de toelichting bij ontwerpbestemmingsplan beoogt het ontwerpbestemmingsplan onder andere om

- a) De huidige agrarische bedrijfswoning te herbestemmen als (burger)woning met een woonbestemming;
- b) Een extra woning toe te voegen.

Onze opdrachtgevers hebben ernstige bedenkingen en bezwaren tegen de voorgenomen planologische ontwikkelingen. In deze zienswijze worden die bedenkingen en bezwaren puntsgewijs toegelicht.

#### **Verzoek aan de gemeenteraad**

Concreet verzoeken onze opdrachtgevers u om het gewraakte bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk betekent dat uw raad het vertrouwensbeginsel schaaft. Vaststelling van de bestemming zou immers leiden tot ernstige beperkingen ten aanzien van de agrarische exploitatie van de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

Bovendien staat hetgeen door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt haaks op eerder door uw raad vastgesteld beleid (o.a. structuurvisie Noordrand de Hoven, vastgesteld 28 januari 2019) en zou vaststelling van het gewraakte bestemmingsplan belemmerend werken met betrekking tot de vestiging en exploitatie van het gebied waar de glastuinbouw ten noorden van de locatie geconcentreerd zou gaan worden.

Vriendelijke groet,

Looije Agro Technics

Bijlage: Zienswijze/toelichting

## 1.1 Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoveniersweg 16', zaaknummer 162159, IMRO NL.IMRO.0301.bp1520Hoveniersw16-on01.

## 1.2 Strijdigheid met eerder vastgesteld beleid.

De herbestemming van de agrarische locatie tot woonbestemming alsmede de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren staan haaks op de doelstellingen en ontwikkelstrategie zoals vastgesteld in Structuurvisie Noordrand de Hoven (vastgesteld 28 januari 2019). Daarbij is de structuurvisie uit 2019 een beleidsmatig vervolg op het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie Middengebied uit 2014.

De in 2019 vastgestelde structuurvisie is het resultaat van langdurig overleg tussen de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland, zoals blijkt uit de toelichting op pagina 5:

*'Samen met de provincie Gelderland is gekeken naar hoe de ontwikkeling van de glastuinbouw mede ingezet kan worden voor een integrale gebiedsontwikkeling'.*

Aan de clustering van de glastuinbouw die in de structuurvisie wordt uitgewerkt, wordt door de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland grote waarde toegekend, blijktens de toelichting op pagina 6:

*'Declustering en uitbreiding van de glastuinbouw is economisch van belang voor de omgeving en draagt bij aan de integrale gebiedsontwikkeling van de noordrand.'*

Aan de structuurvisie wordt belangrijke waarde toegekend als instrument om bestemmingsplannen aan te toetsen, zoals blijkt uit de toelichting op pagina 8:

*'Deze visie heeft de status van structuurvisie voor de gemeente Zutphen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Met deze planfiguur worden op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen voor het gebied aangegeven. Daar waar sprake is van strijdigheid met geldende bestemmingsplannen, kan de visie als basis dienen om omgevingsvergunningen en dergelijke te kunnen verlenen of om het bestemmingsplan te herzien. Daar waar geen sprake is van strijdigheid kan rechtstreeks aan de visie uitvoering worden gegeven.'*

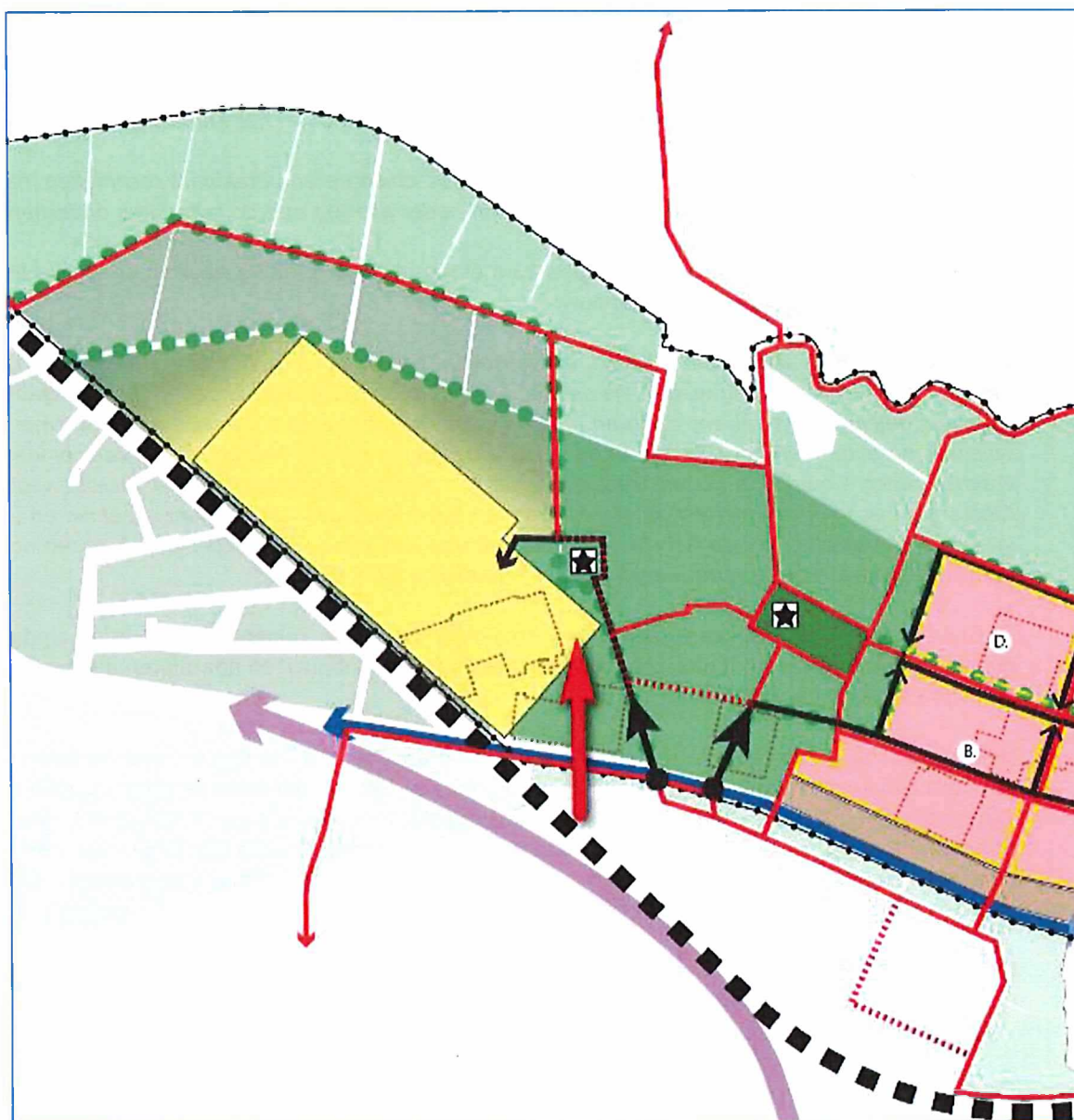
In paragraaf 4.3.2 staat vermeld op welke wijze een initiatieven die worden ingediend zullen worden beoordeeld. Er is sprake van een beoordeling in drie stappen:

1. *Toets aan (structuur)visie: beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.*
2. *Beoordeling op basis van wet- en regelgeving: Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van alle omgevingsaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur.*
3. *Planologische procedure: Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van een bestemmingsplanherziening met ruimtelijke onderbouwing opgestart. Indien nodig worden anterieure overeenkomsten en kostenverhaal toegepast.*

### 1.3 Toets 1: Toets aan (structuur)visie: beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.

Volgens onze opdrachtgevers kan voornemen om de agrarische te herbestemmen tot (burger)woning en de mogelijkheid om een extra woning te realiseren de eerste stap van de toetsing zoals vermeld in de structuurvisie al niet doorstaan.

Immers: het herbestemmingsinitiatief bevindt zich pal in gebied waarbij volgens de plankaart behorende bij de structuurvisie sprake is van concentratie glastuinbouw, zie onderstaande plankaart waarbij de planlocatie met een rode pijl is aangegeven.



Figuur 1. Uitsnede plankaart Structuurvisie Noordrand de Hoven. Bron: Structuurvisie Noordrand de Hoven.

De doelstellingen die uw raad voor de concentratie van glastuinbouw in het betreffende cluster heeft vastgesteld luiden<sup>1</sup>:

- *Het concentreren van de bestaande grootschalige glastuinbouwopstanden in één cluster bij het spoor.*
- *Inpassing, vormgeving en omvang motiveren vanuit de bepalende structuurelementen in het gebied.*
- *De ontwikkeling laten leiden tot een situatie die op de schaal van het gebied (noordrand van de Hoven) leidt tot een netto-verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit.*
- *Een goede interne en externe verkeersrouting die overlast naar de omgeving voorkomt en de huidige situatie verbetert.*
- *Een moderne glastuinbouw, die qua milieuprestatie en innovatie aansluit of vooroploopt bij de afspraken in de sectortafel Landbouw en landgebruik van het Klimaatakkoord 2018 en het transitieprogramma 'Kas als energiebron'.*
- *Nieuwe glasopstanden op basis van de best beschikbare en betaalbare technieken inzake energiebesparing/energieopwekking, dit in nader overleg met de betrokken ondernemer(s).*

De structuurvisie vervolgt verder op pagina 23 met een duidelijke uitleg waarom er sprake dient te zijn van concentratie van de glastuinbouw:

*'De naam de Hoven staat voor "tuinen", en de Hoven is al sinds lange tijd een gebied waarin veel tuindersbedrijven aanwezig waren. De ontwikkelingen in de tuinbouw hebben in de afgelopen decennia geleid tot schaalvergroting en forse toename van het areaal glas. De geconcentreerde oplevermomenten van het product en de verspreide ligging van de kassen zorgen voor hinder vanuit vrachtverkeer. De huidige wegenstructuur is niet toegesneden op deze vrachtverkeersbewegingen. Clustering lost verkeersoverlast op, zorgt voor een beter aanzicht van het gehele gebied en voor een integrale verbetering van de structuur en kwaliteit van het gebied. Het gebied ten noorden van de Weg naar Voorst aantrekkelijker voor organische woningbouw.'*

De vlakken die op de plankaart geel/groen zijn aangeduid, staan volgens de toelichting bij de plankaart bovendien voor 'Landschappelijke inpassing glastuinbouw' en daarbuiten dient sprake te zijn van een 'Groene dorpsrand'.

Het moge duidelijk zijn dat de herbestemming van agrarische bestemming tot woonbestemming en het nota bene verruimen van de mogelijkheden door een extra woning toe te staan volledig in strijd zijn met het beleid zoals vastgesteld in de structuurvisie! Niet alleen is een woningbestemming strijdig met de structuurvisie, maar het opnemen van een woonbestemming ter plaatse werkt tevens belemmerend voor de invulling van de verplichting die in de structuurvisie is opgenomen dat bij de invulling van het glastuinbouwcluster sprake dient te zijn van landschappelijke inpassing.

Extra saillant detail is bovendien dat over die strijdigheid in de ruimtelijke onderbouwing die die uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging in het geheel niets wordt gezegd!

---

<sup>1</sup> Structuurvisie Noordrand de Hoven, pagina 23

### Verkeersoverlast

Conform de doelstellingen van de structuurvisie, moet de concentratie van het glastuinbouwcluster mede leiden tot het minimaliseren van vormen van overlast door verkeersbewegingen:

'Een goede interne en externe verkeersrouting die overlast naar de omgeving voorkomt en de huidige situatie verbetert.'

De initiatieflocatie Hoveniersweg 16 is nota bene gelegen aan de weg waar alle verkeersbewegingen van en naar het glastuinbouwcluster volgens de structuurvisie geconcentreerd zouden moeten worden. Ook op dit punt is het initiatief dus volledig in strijd met de doelstellingen uit de structuurvisie.

Bij de toetsing van 'stap 2' zoals vermeld in de structuurvisie zal bovendien blijken dat het herbestemmen van een agrarisch perceel naar woonfunctie ook voor de huidige situatie op het gebied van verkeersbewegingen en milieuzonering niet mogelijk is.

#### Conclusie 1

Als het initiatief Hoveniersweg conform het stappenplan zou zijn getoetst aan de structuurvisie, dan zou het initiatief vanwege de strijdigheid met de structuurvisie op basis van stap 1 nimmer in procedure gebracht zou mogen zijn.

Het initiatief is gelegen binnen gebied dat volgens de plankaart bedoeld is als concentratiecluster glastuinbouw. Het herbestemmen van agrarisch naar woonbestemming is absoluut strijdig met de plankaart en doelstellingen vanuit de structuurvisie.

#### Conclusie 2

In de ruimtelijke onderbouwing wordt de strijdigheid met de structuurvisie niet besproken of verklaard. Daardoor is sowieso sprake van een plan dat niet zorgvuldig is opgesteld c.q. voorbereid.

#### Conclusie 3

De planlocatie is gelegen aan een weg die volgens de structuurvisie juist is bedoeld om (met uitsluiting van andere wegen en toegangsmogelijkheden) te dienen als enige ontsluitingsweg naar het nieuw aan te leggen clustergebied glastuinbouw. Het herbestemmen van agrarische gronden naar een woningbestemming is hiermee volledig in strijd, laat staan het uitbreiden van mogelijkheden voor extra burgerwoningen.

## 1.4 Toets 2 – vigerende wet- en regelgeving

*Beoordeling op basis van wet- en regelgeving: Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van alle omgevingsaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur.*

Duidelijk is dat het initiatief Hoveniersweg 16 een toetsing aan stap 1 uit de structuurvisie niet kan doorstaan. Daarmee zou het plan reeds volledig van tafel moeten gaan.

Voor de volledigheid wordt hieronder nog bekeken of het plan überhaupt een toetsing aan stap 2 conform de structuurvisie zou kunnen doorstaan.

Bij toets 2 wordt gekeken in hoeverre het plan voldoet aan de wet- en regelgeving.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid en West' is er voor de locatie Hoveniersweg 16 sprake van een bestemming 'Agrarisch met waarden 1'. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig. Het bouwvlak valt geheel samen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – imkerij'.



Figuur 2. Bouwvlak en functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – imkerij'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

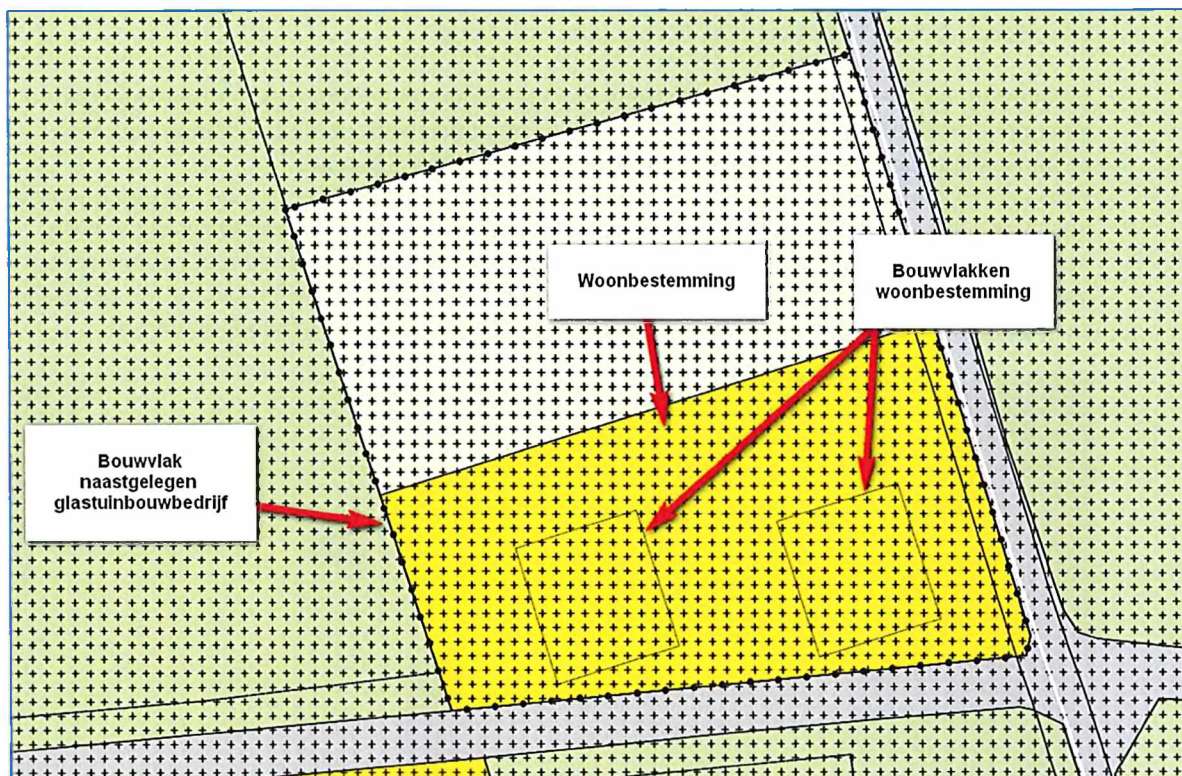
Voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf eveneens sprake van de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' en een bouwvlak en functieaanduiding 'glastuinbouw'.



Figuur 3. Bouwvlak en functieaanduiding 'glastuinbouw'.

Deze beide bestemmingen kunnen uiteraard goed naast elkaar bestaan. In beide gevallen betreft het een agrarische onderneming. De bouwvlakken en functieaanduidingen van beide betrokken bedrijven grenzen aan elkaar, maar dat is in juridisch/ruimtelijk opzicht geen enkel probleem. Beide bedrijven zijn agrarisch en beide bedrijven vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit voor wat betreft de exploitatie en milieuzonering.

In de nieuw voorgestelde situatie wordt voor Hoveniersweg 16 een woonbestemming opgenomen die zich over de gehele breedte west-oost uitstrekt. Binnen de woonbestemming zijn 2 bouwvlakken voorzien. De afstand tussen het bouwvlak van de linker woning en het bouwvlak van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf bedraagt 17 meter.



Figuur 4. Bestemming en bouwvlak gewraakte ontwerpbestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de huidige situatie hebben de twee naast elkaar gelegen agrarische bedrijven beiden de bestemming 'Agrarisch met waarde 1' en is sprake van bouwvlakken en functies die elkaar in ruimtelijke opzicht 'verdragen'.

In de nieuw voorgestelde situatie is duidelijk dat de woonbestemming wordt voorgesteld op een dusdanig (kleine) afstand tot het bouwvlak van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, dat het ontstaan van hinder over en weer niet te uit te sluiten is. In ieder geval zal het naastgelegen glastuinbedrijf van onze opdrachtgevers ernstige hinder in de exploitatie gaan ervaren als het gewraakte bestemmingsplan werkelijkheid zou worden.

### Milieuzonering

Voor wat betreft het aspect milieuzonering wordt in de toelichting van het gewraakte bestemmingsplan alleen uitgegaan van milieuzonering gezien vanuit het belang van de initiatiefnemer van het plan op Hoveniersweg 16.

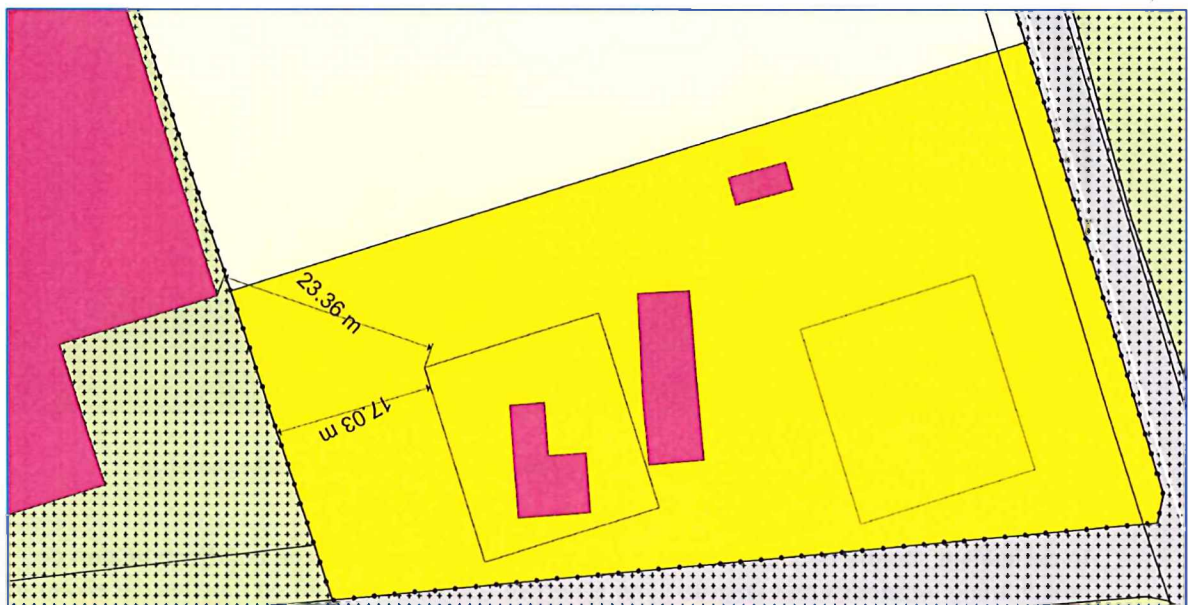
Zorgvuldiger zou zijn om bij de beoordeling en bespreking van de milieuzonering OOK in te gaan op de milieuzoneringsaspecten gezien van het belang voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

In de toelichting van het voorgestelde bestemmingsplan wordt over het aspect milieuzonering slechts gemeld:

*'De realisatie van de nieuwe woning draagt niet bij aan een toenemende milieubelasting in een betekenende mate. De afstand van de nieuwe woning tot aan de grens van de naastgelegen inrichtingen bedraagt meer dan 35 meter. De activiteiten zijn dusdanig kleinschalig van omvang dat de invloed op haar omgeving nihil is vanuit de inrichting.'*

De afstand van het bouwvlak tot de grens van de huidige inrichting van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf bedraagt geen 35 meter (zoals abusievelijk in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld) maar deze bedraagt circa 23 meter.

Voor een zorgvuldige beoordeling van de milieuzonering moet echter tevens worden beoordeeld in hoeverre het glastuinbouwbedrijf bij uitbreiding hinder zou ondervinden als gevolg van de woonbestemming. Het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf loopt tot de eigendomsgrens tussen beide percelen. De afstand van het bouwvlak van de voorgestelde woningen tot het bouwvlak van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf bedraagt 17 meter, zie onderstaande illustratie.



In de toelichting op het voorgestelde bestemmingsplan ontbreekt bovendien een correcte beschrijving van de effecten voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf van het wijzigen van de milieuzonering als gevolg van het plan. Daarmee is het plan onvolledig en onjuist voorbereid en onderbouwd.

## Verkeer

Ook ontbreekt bij het bestemmingsplan een beschrijving en beoordeling van de verkeerssituatie. In de toelichting wordt slechts volstaan met een verwijzing naar de verkeer- en parkeersituatie van de betreffende woonbestemming:

*'De bestaande en de nieuwe woning dragen per saldo niet bij aan een uitbreiding van de bestaande verkeersactiviteiten. Het aantal voertuigbewegingen zal ten opzichte van de huidige situatie, agrarisch verkeer bestaande uit personenauto's, vrachtwagens en bestelwagens afnemen. Een burgerwoning is beperkt in het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer. Parkeren kan volledig op het eigen terrein uitgevoerd worden. Bij de bestaande woning zijn er vier parkeer plekken, bij de nieuwe zullen er drie worden gerealiseerd.'*

Onze opdrachtgevers vrezen dat zij niet alleen in de exploitatie van het bedrijf ter plaatse, maar ook qua logistieke verkeersafhandeling van het huidige bedrijf beperkt zullen (kunnen) worden als het ontwerpbestemmingsplan zou worden vastgesteld.

Het feit dat in de toelichting in het geheel niet wordt ingegaan op de effecten die de woonbestemming zal hebben op alle omliggende bedrijven, maakt dat het bestemmingsplan onzorgvuldig en onvolledig is voorbereid.

### Conclusie 4

Daar waar het thans nog sprake is van het naast-elkaar-bestaan van twee agrarische bedrijven, leidt het vaststellen van het voorgestelde bestemmingsplan en de daarin opgenomen (burger)woningen en bouwvlakken tot ernstige beperkingen in de exploitatie van het thans reeds aanwezige glastuinbouwbedrijf.

De invloed van de woonbestemming op de exploitatiemogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf zullen alleen maar groter blijken te worden als het glastuinbouwbedrijf verder invulling wil geven aan de concentratie van de glastuinbouwactiviteiten conform de plannen zoals die bij uw raad bekend zijn en zijn opgenomen in de vigerende structuurvisie.

### Conclusie 5

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in het geheel niet ingegaan op de effecten die het bestemmingsplan qua milieuzonering heeft voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Bovendien worden afstanden verkeerd voorgesteld c.q. verkeerd gemeten.

Uit het oogpunt van milieuzonering voldoet het voorgestelde plan niet aan de eisen die aan een zorgvuldig voorbereid plan kunnen worden gesteld.

### Conclusie 6

In het onderhavige voorgestelde bestemmingsplan wordt in het geheel niet stilgestaan bij de effecten die het vaststellen van een woonbestemming heeft op een agrarische cluster van bedrijven. De belemmerende effecten die een woonbestemming heeft op de verkeersafhandeling zullen bovendien vele malen groter worden indien het glastuinbouwcluster wordt ingevuld zoals voorzien in de structuurvisie uit 2019.

### Tussenconclusie toetsing stappen 1 en 2 conform structuurvisie

Duidelijk is dat het gewraakte bestemmingsplan noch toetsing 1 noch toetsing 2 van de procedure zoals beschreven op pagina 30 van de structuurvisie Noordrand de Hoven uit 2019 kan doorstaan en derhalve nimmer in procedure gebracht zou mogen worden.

## 1.5 Overige aspecten

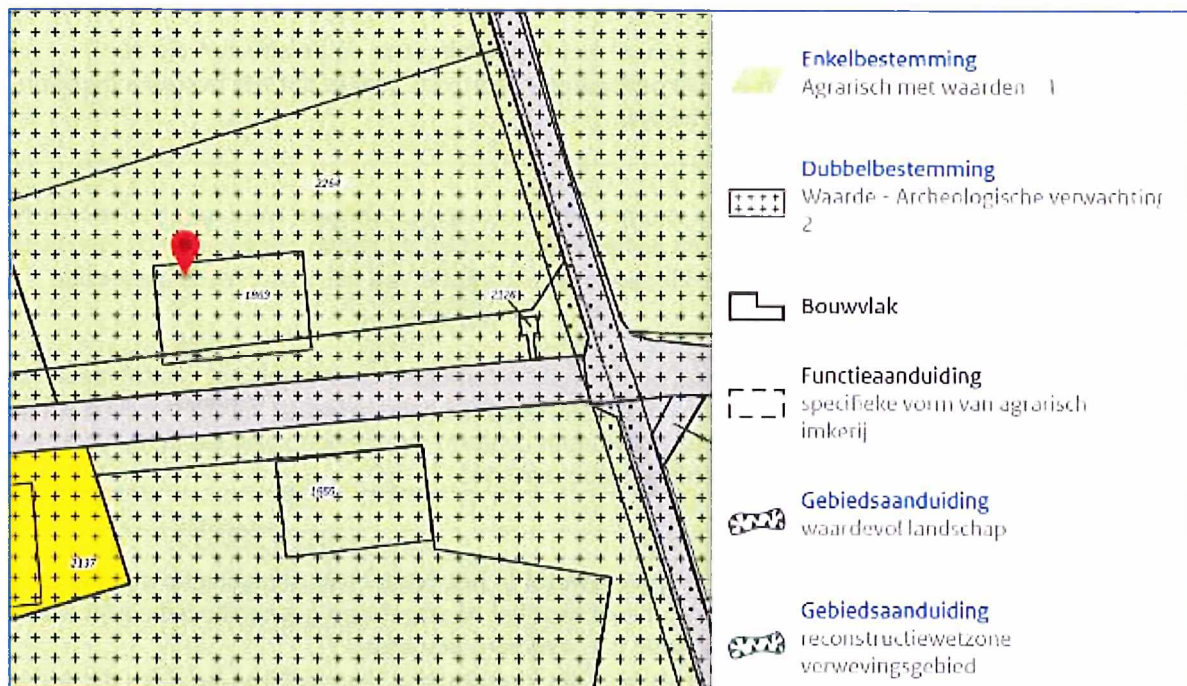
Hieronder volgen nog een aantal argumenten aanvullende argumenten op basis waarvan het bestemmingsplan Hoveniersweg 16 niet op medewerking van c.q. vaststelling van uw raad zou moeten kunnen rekenen.

## 1.6 Imkerij voortzetting – onterecht beroep op stoppende agrariër-regeling

De toelichting op het gewraakte bestemmingsplan vermeldt dat de initiatiefnemer gebruik maakt van een regeling voor stoppende agrarische ondernemers.

De sloop van enkele glasopstanden wordt als kapstok gebruikt om (via slechts een tekstuele opmerkingen) te verwijzen naar een provinciale regeling voor stoppende agrariërs.

Echter...



Figuur 5. Uitsnede vigerende bestemmingsplan.

Volgens het vigerend bestemmingsplan is er op de locatie geen sprake van een glastuinbouwbedrijf maar van een imkerij. Onduidelijk is wat de juridisch/ruimtelijke legitimatie van de kas-opstanden was, maar duidelijk is dat hier sprake is van een imkerij. Als de imkerij niet stopt (zoals later zal blijken) dan is ieder beroep op een regeling voor stoppende agrariërs onterecht.

Om de vraag te beantwoorden of de initiatiefnemer terecht een beroep kan doen op een regeling voor stoppende agrariërs, is de vraag derhalve of de imkerij wel of niet beëindigd is c.q. beëindigd zal worden.

De vraag of er hier sprake is van een stoppende imkerij wordt in de toelichting op het gewraakte bestemmingsplan beantwoord op pagina 8.

De figuur toont duidelijk een (nieuwe) bijenschuur t.b.v. de imkerij (waarbij de nieuwe bijenschuur buiten het bouwblok en direct naast de kas wordt gerealiseerd, dit leidt tot overlast vanwege invliegende bijen in de kas).



Figuur 6. Illustratie nieuwe situatie. Bron: toelichting ontwerpbestemmingsplan.

Ook in de beschrijvende tekst op pagina 8 van de toelichting van het gewraakte bestemmingsplan wordt duidelijk dat de imkerij in de nieuwe situatie gewoon zal blijven bestaan:

*'Aan de westelijke zijde zal een kleine bijenstal voor de aanwezige imkerij opnieuw worden opgebouwd. Bijen leveren een heel grote bijdrage aan de omgeving. De bijen zorgen voor de bestuiving van fruit zoals kersen, appels, braambessen en frambozen welke in het gebied voor komen.'*

#### Conclusie 7

Uit de illustratie en beschrijving wordt duidelijk dat het voornemen van de initiatiefnemer is om de bestaande imkerij te handhaven. Een beroep op een regeling voor stoppende agrarische bedrijven is derhalve onterecht. Bovendien voorziet het vigerende bestemmingsplan al in de gewenste bestemming en functiaanduiding als 'specifieke vorm van agrarisch – imkerij'.

Ergo: Er is geen reden c.q. legitimatie om tot bestemmingsplanwijzing te hoeven besluiten.

## 1.7 Voorgezet gebruik

Belangrijke vraag is natuurlijk: als er wél sprake zou zijn van een stoppende agrariër, zou dan het doorlopende gebruik van de woning door de stoppende agrariër strijdig zijn met het bestemmingsplan? Anders gezegd: kan bij een stoppende boer worden gesteld dat de gemeente feitelijk verplicht is om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging naar een woningbestemming omdat anders sprake zou zijn van een strijdige gebruiksactiviteit?

Die vraag wordt qua jurisprudentie beantwoord door ABR 08/11/2006, Westvoorne, 200508171/1; AZ1730, Gst 2007, 7266.

Het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is weliswaar in beginsel in strijd met de agrarische bestemming. In dit geval was echter sprake van bewoning door de voormalig agrariër, die na beëindiging van zijn bedrijf de bijbehorende bedrijfswoning is blijven bewonen. Voorts zijn de bij het bedrijf behorende gronden niet verkocht en evenmin wordt door een ander gebruik gemaakt van de gronden en opstallen. Onder die omstandigheden kan aan de woning de hoedanigheid van een woning behorende bij een agrarisch bedrijf niet worden ontegenzeggend en is de bewoning door de agrariër in ruste geen verboden gebruik.

### Conclusie 8

Ook indien er sprake was van een stoppende agrariër (hetgeen hier kennelijk niet van toepassing is, zie de vorige alinea) dan nog is er qua omgevingsrecht geen reden om te komen tot bestemmingsplanwijziging en kan de rustende boer de voormalige bedrijfswoning blijven bewonen zonder dat er sprake is van een strijdig gebruik. Er is geen reden tot bestemmingsplanwijziging.

## 1.8 Flora en fauna

Als bijlage is bij het bestemmingsplan een Quicksan natuurwaardenonderzoek gevoegd van Raacc Adviesbureau (projectnummer 2251, versie 1.0).

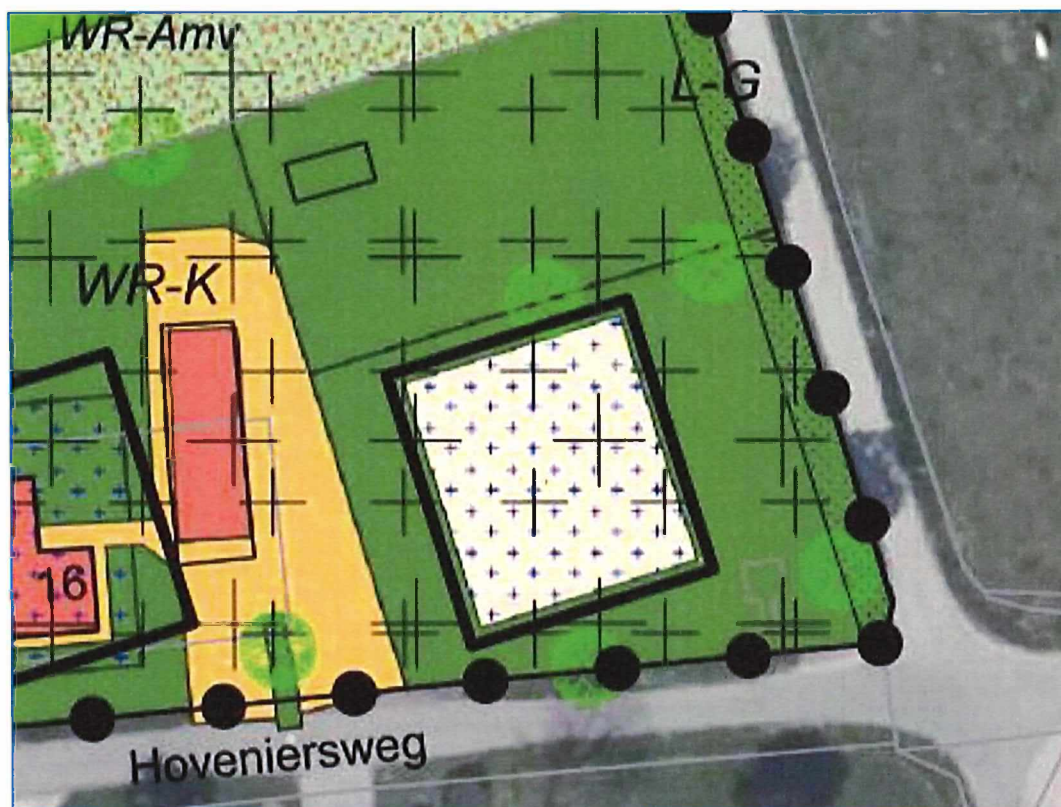
Paragraaf 2.2 van de Quicksan beschrijft de begrenzing van het onderzochte plangebied.



Figuur 7. Illustratie begrenzing plangebied. Bron: Quicksan natuurwaardenonderzoek Raacc Adviesbureau.

Het is duidelijk dat de begrenzing die is aangehouden voor de Quicksan natuurwaardenonderzoek niet overeenkomt met de begrenzing van het voorgestelde nieuwe bestemmingsplan.

Abusievelijk wordt voor de Quicksan natuuronderzoek alleen ingegaan op de gevolgen voor het nieuw geplande bouwvlak.



Figuur 8. Verbeelding bouwvlak. Bron: Quicksan natuurwaardenonderzoek Raacc Adviesbureau.

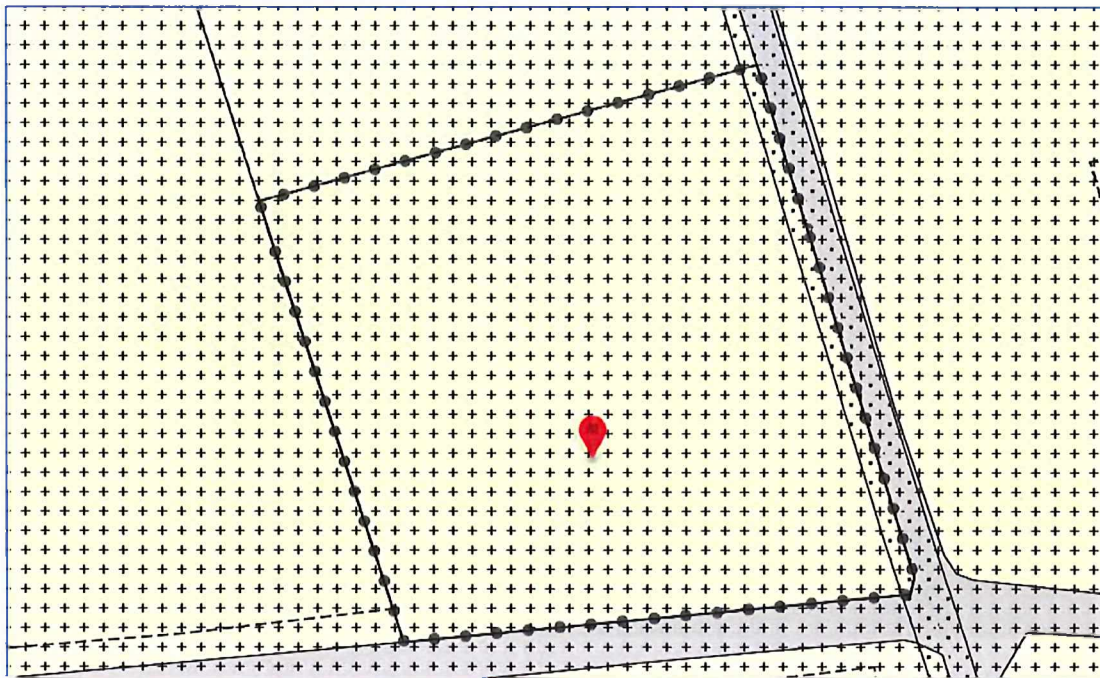
#### Conclusie 9

De Quicksan natuurwaardenonderzoek is niet toereikend om te dienen als onderbouwing voor het gehele bestemmingsplan dat circa 7781 m<sup>2</sup> beslaat.

## 1.9 Omgevingsplan landelijk gebied

Op 28 mei 2019 heeft uw raad het voorontwerp van het Omgevingsplan Landelijk gebied vastgesteld.

De onderhavige locatie heeft in dat omgevingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch' en 'erf'.



Figuur 9. Uitsnede uit kaartbeeld Omgevingsplan Landelijk gebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de ruimtelijke onderbouwing van het gewraakte bestemmingsplan wordt het vastgestelde voorontwerp van het Omgevingsplan landelijk gebied in het geheel niet genoemd. Aangenomen mag worden dat het voorontwerp van het omgevingsplan uitdrukking geeft aan wat de raad qua gebiedsontwikkeling onder de nieuwe Omgevingswet voorstaat.

### Conclusie 10

Door het voorontwerp van het omgevingsplan geheel onbesproken te laten, is de ruimtelijke onderbouwing niet compleet en is het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

## 1.10 Geluid

Als bijlage is bij het bestemmingsplan een 'Notitie Geluidsbelasting' van Sain Milieuadvies gevoegd (2019-3125-b3062/2072). De geluidsnotitie is volstrekt ontoereikend om te dienen als onderbouwing voor het gewraakte bestemmingsplan.

Zo wordt over de Hovenierweg en de Sprabanenweg simpelweg geschreven:

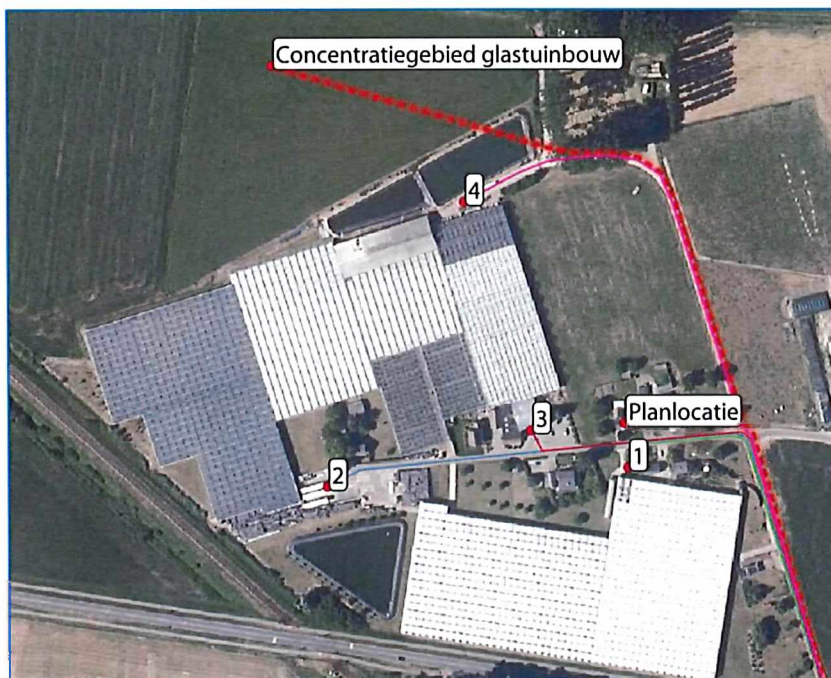
*'De Hoveniersweg1 en Sprabanenweg zijn 30 km/u-wegen die alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer, zodat de verkeersintensiteit op deze wegen laag is. Deze wegen zijn daarom verder niet in het onderzoek betrokken.'*

Het is niet verwonderlijk dat de geluidsnotitie met dergelijke tekortschietende en foutieve uitgangspunten in de berekening al op pagina 3 komt met de conclusie dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Zoals reeds eerder aangegeven wordt de planlocatie omringd door glastuinbouwbedrijven waar wel degelijk sprake is van intensief logistiek verkeer voor aan- en afvoer van materialen.

Bedrijfslocatie 1 bevindt zich nota bene pal tegenover de planlocatie. Verkeer van en naar de punten 2 en 3 maakt uitsluitend gebruik van de Hoveniersweg. Verkeer dat van en de laad- en lospunten op punt 4 rijdt maakt gebruik van de Sprabanenweg.

Als het glastuinbouwconcentratiegebied zoals vermeld in het structuurplan ingevuld wordt, dan neemt het vrachtverkeer exponentieel toe. Daarbij is in de glastuinbouwsector sprake van 24/7 aan- en aanvoer van materiaal en gereed product.



Figuur 10. Uitleg bij verkeersbewegingen.

### Conclusie 11:

De uitgangspunten m.b.t. de factor geluid bij het ontwerpbestemmingsplan Hoveniersweg 16 zijn volledig foutief. Het toestaan van een woonfunctie (en het toestaan van een extra woning) zal alle omliggende agrarische bedrijven ernstig beperken in hun bedrijfsvoering.

### 1.11 Archeologie

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de initiatiefnemer aanvoeren dat er slechts een woning van 350 m<sup>2</sup> zal worden gerealiseerd en men meent daarmee onder een drempelwaarde van 500 m<sup>2</sup> te vallen:

*'In het geldende bestemmingsplan geldt een drempelwaarde van ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>. De realisatie van de woning zal een oppervlak van circa 350 m<sup>2</sup> beslaan. Dit oppervlak overschrijdt het maximum van 500 m<sup>2</sup> niet. De genoemde drempelwaarde wordt hiermee niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom op basis van de regelgeving niet noodzakelijk.'*

Hiermee wordt door de initiatiefnemers een denkfout op juridisch/ruimtelijk recht gemaakt.

Voor de gehele planlocatie is sprake van een dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 2'.

Er is bij het onderhavige plan geen sprake van de aanvraag van een omgevingsvergunning waarbij op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwwerk van een bepaalde omvang kan worden gerealiseerd, maar er is sprake van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Voor dit nieuwe bestemmingsplan dient niet naar de omvang van een eventueel bouwwerk te worden gekeken, maar dient het gehele plangebied te worden beschouwd.

Het gehele plangebied beslaat een oppervlakte van circa 7780 m<sup>2</sup>, waarvan 3861 m<sup>2</sup> als bestemming wonen zou moeten worden aangemerkt.

Nu er sprake is van een bestemmingsplanwijziging die betrekking heeft op het hele gebied dient het aspect archeologie integraal te worden betrokken in de ruimtelijke onderbouwing.

Eventueel biedt artikel 29.5 van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan t.a.v. die dubbelbestemming zouden kunnen wijzigen:

*'Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.'*

#### Conclusie 12

De invloed van de factor archeologie is niet zorgvuldig onderbouwd. Het bestemmingsplan zou niet kunnen worden vastgesteld zonder voorafgaande vaststelling dat de versterking van de archeologische waarden niet in het geding is.

## 1.12 Overall conclusie

Duidelijk is dat het gewraakte bestemmingsplan noch toetsing 1 noch toetsing 2 van de procedure zoals beschreven op pagina 30 van de structuurvisie Noordrand de Hoven uit 2019 kan doorstaan. De gewraakte bestemmingsplanwijziging staat haaks op het beleid dat de gemeente Zutphen voor het betreffende gebied voorstaat. De gemeente Zutphen c.q. de afdeling grondzaken en vastgoed van de gemeente Zutphen zijn nota bene zelf actief bij de ontwikkeling van het glastuinbouwcluster betrokken!

Door het gewraakte bestemmingsplan in procedure te brengen schendt de gemeente Zutphen (c.q. schendt de raad van de gemeente Zutphen) het vertrouwensbeginsel waarbij onze opdrachtgevers ervan uit mochten en mogen gaan dat alleen medewerking zou kunnen worden verleend aan initiatieven die overeenkomen met hetgeen is vastgelegd in vigerend beleid.

Kijkend naar de conclusies 1 tot en met 12 is duidelijk dat het gewraakte bestemmingsplan niet alleen strijdig is met het vigerende beleid, maar is ook duidelijk dat bij het gewraakte bestemmingsplan sprake is van onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en onderbouwing.

De enige eindconclusie kan volgens onze opdrachtgevers slechts luiden dat hier sprake is van een jammerlijke vergissing die zich alleen laat corrigeren door af te zien van verdere behandeling en voortzetting van de ruimtelijke procedure.

Mocht uw raad ondanks de in deze zienswijze tot uitdrukking gebrachte bezwaargronden toch besluiten tot vaststelling van het gewraakte bestemmingsplan, dan zijn onze opdrachtgevers voornemens om alle rechtsmiddelen die daartoe open staan te gebruiken om e.e.a. verder een halt toe te roepen en hun rechten in deze te beschermen.

