



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1106916

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Gemeenteraad:	Beeldvormend	
Portefeuillehouder:	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Groote, Rudy de	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. de “Zienswijzennota op het ontwerpbestemmingsplan “Glastuinbouw De Hoven Noord” vast te stellen;
2. geen milieueffectrapportage op te stellen;
3. het bestemmingsplan “Glastuinbouw De Hoven Noord”
NL.IMRO.0301.bp0104bp0104Glastuinbouw-vs01, gewijzigd vast te stellen, met verwijzing naar de aangegeven wijzigingen in de Zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor het gebied De Hoven is de structuurvisie Middengebied IJsselsprong in 2014 en de structuurvisie Noordrand De Hoven in 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In beide visies wordt de glastuinbouw nabij het spoor geclusterd tot circa 20 ha. Met deze clustering verdwijnen bestaande glastuinbouwlocaties aan de Hoveniersweg en de Voorste Overmarsweg (totaal circa 11 ha). Op deze gronden zijn volgens de vastgestelde structuurvisie Noordrand De Hoven (2019) woningbouw, agrarisch gebruik of natuurontwikkeling voorzien. In het bijgevoegde bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord wordt de glastuinbouwclustering bij het spoor en het verwijderen van de bestaande glastuinbouw met een landschappelijke inpassing geregeld. De ontwikkeling vindt fasegewijs plaats. Vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de vormvrije-merbeoordeling ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan zijn 27 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 25 tijdig zijn ontvangen. In de “zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord, Zutphen” (in vervolg Zienswijzennota) wordt op de zienswijzen ingegaan en worden wijzigingen voorgesteld. Hiermee wordt ook deels tegemoetgekomen aan zienswijzen of wordt het bestemmingsplan ambtshalve aangepast, zodat deze goed aansluit op de toekomstig gewenste situatie en het Omgevingsplan Landelijk Gebied.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven-Noord maakt het mogelijk, dat in de hoek van de spoorlijn richting Apeldoorn en de Weg naar Voorst een clustering van glastuinbouw van circa 20 ha. wordt gerealiseerd met een landschappelijke inpassing en dat op een drietal locaties de bestaande glastuinbouw wordt verwijderd. De totale ontwikkeling inclusief gebouwen, water-, laad- en parkeervoorzieningen etc. is 26 ha. groot. Met deze clustering kan de beoogde woningbouwontwikkeling in De Hoven, vanuit de doelstellingen van het coalitieakkoord, plaatsvinden.

Argumenten

1.1 Een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie(s) hierop met de (ambtshalve) wijzigingen zijn verwerkt in de Zienswijzennota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 27 zienswijzen ontvangen, waarvan 25 op tijd. In de Zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van reacties voorzien. Ook de niet tijdige zienswijzen zijn van een reactie voorzien. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen. Op basis van de verschillende zienswijzen en ambtshalve worden verschillende wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. In hoofdstuk 2 van de Zienswijzennota zijn de wijzigingen op het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 Er kan volstaan worden met een aanmeldnotitie vormvrije milieubeoordeling; een milieueffectrapportage is niet nodig.

Voor een glastuinbouwontwikkeling van meer dan 50 hectare is een milieurapportage voorgeschreven. De ontwikkeling van dit project ligt onder deze norm. Wel is een zogenaamde vormvrije milieueffectbeoordeling (in vervolg vormvrije mer-beoordeling) uitgevoerd om de milieueffecten in beeld te brengen. Uit de vormvrije mer-beoordeling Glastuinbouw De Hoven Noord (Looije Agro Technics) is gebleken, dat de clustering van de glastuinbouw geen bijzondere milieugevolgen heeft. Er is geen milieueffectplanprocedure nodig. In de beoordeling worden op basis van verschillende onderzoeken de mogelijke effecten op verschillende milieuaspecten, zoals bodem, stikstof, archeologie en natuur, in beeld gebracht. De gemeenteraad dient expliciet te besluiten, dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

3.1. Het bestemmingsplan biedt de kaders voor de realisatie van de clustering van de glastuinbouw met de landschappelijke inpassing en de verwijdering van de bestaande glastuinbouw op drie locaties.

In het bestemmingsplan wordt het mogelijk om op de gronden langs het spoor bij de Weg naar Voorst een glastuinbouwbedrijf inclusief een goede landschappelijke inpassing te realiseren. Deze landschappelijke inpassing wordt in de regels ook qua uitvoering gekoppeld aan de realisatie van het nieuwe glastuinbouwcomplex. Bij het nieuwe kassencomplex worden waterbassins, wadi's, zonnepanelen, warmtesilo's en twee mogelijke windturbines tot maximaal 25 meter hoogte (dit laatste is al mogelijk op basis van het Omgevingsplan landelijk gebied) gerealiseerd, waarbij energiezuinig telen mogelijk wordt. Ook wordt op de drie bestaande locaties geregeld, dat de kassen en gebouwen binnen een afgesproken termijn

worden verwijderd. De glastuinbouwlocatie aan de Voorste Overmarsweg wordt binnen één jaar en de glastuinbouwlocatie aan de Hoveniersweg wordt drie jaar na de onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning bouw van de eerste fase (8 ha.) gesloopt.

3.2 De ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwcomplex met de verwijdering van drie glastuinbouwlocaties past binnen rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling past binnen de vastgestelde structuurvisies uit 2014 en 2019, zoals in de inleiding is aangegeven. Ook past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid, zoals de Nationale Omgevingsvisie en de ladder voor de duurzame verstedelijking. Vanuit provinciaal beleid en de omgevingsverordening is de glastuinbouwclustering en de verwijdering van de drie bestaande glastuinbouwlocaties in het verleden al mogelijk gemaakt en in de provinciale omgevingsverordening opgenomen. In de periode 2014 tot en met vaststelling van de omgevingsverordening heeft hierover intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg in goede samenwerking met ook de initiatiefnemer plaatsgevonden.

4.1 De financieel-economische uitvoerbaarheid is verzekerd

Wij zijn eigenaar van de grond binnen het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst over de verkoop van gronden en de daarbij behorende voorwaarden (nadere fasering, nadeelcompensatie enzovoort) gesloten. Het is dus niet nodig hiervoor een exploitatieplan op te stellen. De ontwikkeling vindt fasegewijs plaats, waarbij speculatie wordt voorkomen en de ontwikkeling sec voor initiatiefnemer is bedoeld.

Kanttekeningen

1.1 De periode tussen het indienen van zienswijzen en de besluitvorming heeft ruim 1,5 jaar geduurd.

De ruime periode is veroorzaakt door een aantal oorzaken:

- ten eerste diende er een akoestisch en hydrologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- ten tweede is door de complexiteit van het dossier en personele omstandigheden het opstellen en ondertekenen van de overeenkomst met initiatiefnemer vertraagd.
- ten slotte gaf de stikstofuitspraak van eind 2024 (18 december 2024) de noodzaak tot een nieuwe berekening en een ecologische beoordeling. Deze nieuwe berekening met de beoordeling geven aan, dat er geen negatieve effecten ontstaan en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De genoemde oorzaken en het gevolg op de besluitvorming zijn actief met de indieners van zienswijzen gedeeld.

3.1 De hoogte van de kassen wijkt af van de reguliere hoogte van de kassen in het huidige kassengebied van Zutphen.

De initiatiefnemer heeft voor de ontwikkeling van de kassen verzocht om in plaats van de reguliere 6 meter in het gebied 7,5 meter nokhoogte van de kassen aan te houden. Hiervoor zijn de volgende argumenten aangeleverd:

- dit is een trend in de kassenbouw (de hoogte van kassen gaat richting 8 à 10 meter);
- het Nieuwe Telen, waarin de kas ook de energieleverancier wordt en minimaal de hoogte van 7 en 8 meter nodig is. Initiatiefnemer past diverse nieuwe energietechnieken in de nieuwe kassen toe;
- bij ventilatie en/of tweede energieschermen is een hogere kas nodig.

Vanuit landschap en stedenbouw wordt deze ontwikkeling voor de aangegeven locatie als ongewenst gezien. De redenen zijn onder andere dat de hogere bebouwing leidt tot een vergrote zichtbaarheid vanuit verschillende posities. Een robuuste landschappelijk inpassing is nodig. Daartoe is in onderling overleg een landschapsontwerp gemaakt. Aan alle zijden is rekening gehouden met een verhullende omliggende beplanting. Deze heeft echter een beperkte hoogte en zijn de eerste jaren nog in de groei en hebben in de wintermaanden een minder verhullend karakter. Vanuit de spoorzijde vindt al landschappelijk inpassing plaats en zijn de hogere kassen komende vanuit Voorst straks duidelijk te zien. Net zoals in de huidige situatie. Assimilatieverlichting is vanuit initiatiefnemer niet het uitgangspunt, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is geschreven. Vanuit WUR (Wageningen University Research) is onderzoek over hogere kassen (richting 9 meter) uitgevoerd. Dit onderzoek geeft een genuanceerd beeld (zie bijlage 38). Vanuit het onderzoek wordt bevestigd, dat voor de schermen en de verneveling hogere kassen nodig zijn. Daartegenover bevestigt het onderzoek, dat hogere kassen geen energiebesparing en geen beter klimaat in de

kas opleveren. Hogere kassen houden hierbij ook niet meer CO₂ binnen dan lagere kassen. Uiteraard leveren hogere kassen wel meer productie op. Vanuit initiatiefnemer wordt ingezet op het Nieuwe Telen met duurzaamheid en hogere productie. Afgewogen is dat een hogere bouwhoogte voor deze ontwikkeling lettende op duurzaamheid en economisch effect van groter belang is dan het standaard stedenbouwkundig uitgangspunt.

3.2 Het maaiveld wordt verhoogd.

Vanuit Staatsbosbeheer en waterschap Vallei en Veluwe worden mogelijk plannen voorbereid voor een grondwaterverhoging bij de oude meander van de IJssel. Los hiervan is initiatiefnemer in overleg met waterschap Vallei en Veluwe bereid het maaiveld te verhogen tot 5,82 m + NAP. De huidige maaiveldhoogte is ongeveer 5,4-5,5 meter + NAP. Dit betekent in de praktijk, dat op sommige plekken waar de kassen worden gebouwd circa 35 cm ophoging plaatsvindt. Hiermee is de ontwikkeling voorbereid op een mogelijke grondwaterstijging die wellicht in het gebied voorzien wordt. Hiervoor moeten nog onderzoeken door Staatsbosbeheer en waterschap Vallei en Veluwe voorbereid worden met de daarbij behorende participatie en besluitvorming en rechtsbescherming. Bij deze mogelijke ontwikkeling zijn wij ook betrokken, opdat op een goede wijze wordt omgegaan met de huidige aanwezige en nieuwe functies in het gebied.

3.3 Tegen het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning (bouwen) is bezwaar of beroep mogelijk.

Naast het in procedure gebrachte bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor de eerste fase van de ontwikkeling eind vorig jaar aangevraagd. Nadat de gemeenteraad heeft besloten op het bestemmingsplan, wordt op deze aanvraag beslist. Tegen beide besluiten staan rechtsbeschermingsmogelijkheden open (bezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning en beroep tegen het bestemmingsplan).

3.4 Er is zicht op de te verlenen natuurvergunning.

Met de uitspraak van 18 december 2024 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is intern salderen vergunningsplichtig geworden. Ook is de Aeries vernieuwd. Aeries is het rekeninstrument dat wordt gebruikt om de stikstofdepositie, oftewel de neerslag van stikstof op Natura 2000-gebieden, te berekenen en te monitoren. Het is een digitaal platform dat helpt bij het beoordelen van de gevolgen van activiteiten of projecten voor de stikstofbelasting van natuurgebieden. Deze rekenmethode wordt periodiek geactualiseerd, waarbij nieuwe berekeningen nodig zijn. In de vormvrije mer-beoordeling zijn de nieuwste berekeningen en de ecologische beoordeling opgenomen, waarbij er geen significante negatieve effecten worden voorzien. Initiatiefnemer heeft een natuurvergunning aangevraagd bij provincie Gelderland, waarbij niet op het zogenaamd intern salderen (=het verrekenen van stikstof met aanwezige activiteiten) wordt ingezet. Verwacht wordt dat de natuurvergunning wordt verleend. Het risico op het niet verkrijgen van de natuurvergunning en de gevolgen voor dit bestemmingsplan liggen expliciet bij initiatiefnemer.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanprocedures komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt ook op de initiatiefnemer verhaald. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Ook wordt in de anterieure overeenkomst over de verkoop van gronden, fasering en dergelijke afspraken gemaakt. Hierover volgt een apart collegevoorstel.

Communicatie

Het raadsbesluit om geen milieueffectrapportage op te stellen met het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het Digitaal Gemeenteblad (via www.overheid.nl), op onze website en het omgevingsloket. De indieners van zienswijzen ontvangen het raadsbesluit met de zienswijzennota, waarbij de mogelijkheid van de rechtsbescherming is opgenomen.

Uitvoering

De bekendmaking vindt plaats op de gemeentepagina van Het Contact, in het Digitale Gemeenteblad, op de onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de

beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De initiatiefnemer kan op basis van het vastgesteld gewijzigd bestemmingsplan en een verleende omgevingsvergunning starten met de werkzaamheden voor de eerste fase van de glastuinbouwontwikkeling. Wij kunnen starten met de verbreding van de Sprabanenweg en de landschappelijke inpassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1106916 - Bijlage 1 - Zienswijzennota bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord.pdf
1106916 - Bijlage 2 - Aanvullingen zienswijzennota
1106916 - Bijlage 3 - Toelichting bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord
1106916 - Bijlage 4 - Planregels
1106916 - Bijlage 5 - Bijlage 1 bij Planregels - Inventarisatie adressen
1106916 - Bijlage 6 - Bijlage 2 bij Planregels - Landschappelijke inpassing
1106916 - Bijlage 7 - Bijlage 3 bij Planregels - Oppervlakte bebouwing in m2
1106916 - Bijlage 8 - Bijlage 4 bij Planregels - Zones welstandsbeleid
1106916 - Bijlage 9 - Bijlage 5 bij Planregels - Beleidsregels welstand
1106916 - Bijlage 10 - Bijlage 6 bij Planregels - Toelichting parkeerbehoefte
1106916 - Bijlage 11 - Bijlage 7 bij Planregels - Lijst werkzaamheden
1106916 - Bijlage 12 - Bijlage 8 bij Planregels - Max. aantal dieren
1106916 - Bijlage 13 - Verbeelding
1106916 - Bijlage 14 - Vormvrije mer Wimaplant
1106916 - Bijlage 15 - Bijlage 1 bij Vormvrije mer - Landschappelijke inpassing
1106916 - Bijlage 16 - Bijlage 2 bij Vormvrije mer - Aeries (bouwfase)
1106916 - Bijlage 17 - Bijlage 3 bij Vormvrije mer - Aeries (bouwfase start en stop)
1106916 - Bijlage 18 - Bijlage 4 bij Vormvrije mer - Aeries (gebruiksfase)
1106916 - Bijlage 19 - Bijlage 5 bij Vormvrije mer - Aeries (gebruiksfase)
1106916 - Bijlage 20 - Bijlage 6 bij Vormvrije mer - Passende Beoordeling
1106916 - Bijlage 21 - Bijlage 7 bij Vormvrije mer - Quick scan flora en fauna 2025
1106916 - Bijlage 22 - Bijlage 8 bij Vormvrije mer - Quick scan flora en fauna 2019
1106916 - Bijlage 23 - Bijlage 9 bij Vormvrije mer - Verdiepend onderzoek flora en fauna
1106916 - Bijlage 24 - Bijlage 10 bij Vormvrije mer - update ecologie
1106916 - Bijlage 25 - Bijlage 11 bij Vormvrije mer - Toelichting vleermuizen
1106916 - Bijlage 26 - Bijlage 12 bij Vormvrije mer - Klic
1106916 - Bijlage 27 - Bijlage 13 bij Vormvrije mer - Rapportage onontploffbare oorlogsmunitie
1106916 - Bijlage 28 - Bijlage 14 bij Vormvrije mer - Bodemonderzoek plangebied
1106916 - Bijlage 29 - Bijlage 15 bij Vormvrije mer - Akoestisch onderzoek
1106916 - Bijlage 30 - Bijlage 16 bij Vormvrije mer - Matrix geluid
1106916 - Bijlage 31 - Bijlage 17 bij Vormvrije mer - NIBM
1106916 - Bijlage 32 - Bijlage 18 bij Vormvrije mer - Archeologisch Bureauonderzoek
1106916 - Bijlage 33 - Bijlage 19 bij Vormvrije mer - Watertoets deelgebied 1
1106916 - Bijlage 34 - Bijlage 20 bij Vormvrije mer - Watertoets deelgebied 2
1106916 - Bijlage 35 - Bijlage 21 bij Vormvrije mer - Watertoets deelgebied 2
1106916 - Bijlage 36 - Bijlage 22 bij Vormvrije mer - Watertoets deelgebied 3
1106916 - Bijlage 37 - Bijlage 23 bij Vormvrije mer - Geohydrologisch onderzoek
1106916 - Bijlage 38 - WUR rapport
1106916 - Bijlage 39 - Zienswijzen geanonimiseerd samengevoegd

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1106916;

gelet op de artikelen 4.1 onder o en artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

1. de “Zienswijzennota op het ontwerpbestemmingsplan “Glastuinbouw De Hoven Noord” vast te stellen;
2. geen milieueffectrapportage op te stellen;
3. het bestemmingsplan “Glastuinbouw De Hoven Noord”
NL.IMRO.0301.bp0104bp0104Glastuinbouw-vs01, gewijzigd vast te stellen, met verwijzing naar de aangegeven wijzigingen in de Zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,