

Geachte gemeenteraad,

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening mijn zienswijze omtrent het bestemmingsplan "Hoveniersweg naast 7 en 12a" kenbaar te maken. Het betreft zaaknummer 131996.

Met het ontwerpbestemmingsplan "Hoveniersweg naast 7 en 12a" presenteert u ons plak 3 en 4 van de salamiworst die de Hoveniersweg blijkt te zijn. Want voor de derde keer in anderhalf jaar tijd wordt er een bestemmingsplanprocedure doorlopen om extra woningbouw aan de Hoveniersweg mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt tenminste niet meer om het einddoel heen gedraaid: u stelt dat dit bestemmingsplan bijdraagt aan de "door de gemeente Zutphen gewenste opvulling van het bebouwingslint Hoveniersweg en de uitbreiding van De Hoven" en dat "Het plan aansluit bij de doelstelling voor het gebied, waarbij de glastuinbouw op termijn plaats maakt voor woningen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die vooruit loopt op de meer planmatige benadering van 300 woningen die na 2018 gerealiseerd worden."

Maar ondanks de door de gemeente Zutphen gewenste, en onlangs nog eens in de uitwerking van Structuurvisie Noordrand De Hoven bevestigde, grootschalige uitbreiding van De Hoven, wordt ook de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt weer omschreven als "dermate kleinschalig". Terwijl er nota bene bij de inrichting van de percelen al wel nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden met eventuele ontsluitingen naar bouwpercelen die er naast en achter gelegen zijn.

Vandaar mijn verwijzing naar de salamitactiek.

Maar de gevolgen van deze tactiek zijn wel degelijk zeer kwalijk: door een grootschalige ontwikkeling plakje voor plakje uit te voeren, wordt wet en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening ontdoken. Ik zal dit met twee voorbeelden onderbouwen:

1. De ladder voor duurzame verstedelijking

De gemeente Zutphen staat de ontwikkeling van 300 woningen bij De Hoven voor. Het betreft een buitenstedelijke ontwikkeling; de agrarische bestemming zal moeten wijken voor woningbouw. Opoffering van landbouwgebied voor verstedelijking en verstening. De bouw van deze twee woningen maakt hier dus onderdeel van uit.

Maar toch wordt er gesteld dat het plan dermate kleinschalig is dat het geen invloed heeft op de regionale behoefte en het regionaal afgestemde woningbouwprogramma en dat er geen laddertoets nodig is. Dit is dus onjuist: er is hier wel degelijk sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. En de laddertoets is dus vereist.

2. Cultuurhistorie en archeologie

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer de te realiseren bouwwerken een groter oppervlak dan 500 m² hebben. Het gebied waarin dit bestemmingsplan ligt heeft een archeologische verwachtingswaarde. Door de voorgestane ontwikkeling van 300 woningen voortdurend op te knippen in kleine delen, wordt er bij voortduring onder deze grens van 500 m² gedoken. Omdat de volledig voorgestane ontwikkeling langs de Hoveniersweg en omgeving vele malen groter is dan 500 m², is archeologisch onderzoek vereist.

Hiernaast heb ik nog enkele zaken die mij opvallen in het bestemmingsplan:

Stedenbouwkundige inpassing

U stelt dat deze ontwikkeling van twee woningen passend is op de locatie. Dit is echter op geen enkele wijze onderbouwd. Een stedenbouwkundig kader ontbreekt. Sterker, de realisatie van een bouwperceel dat voor 1/3 deel omsloten zal zijn door kassen getuigt eerder van een stedenbouwkundige en planologische dwaling, dan van een passende ontwikkeling.

Daarbij wordt in de toelichting en de regels aangegeven dat de minimale afstand tussen een woning en de kassen minimaal 10 meter moet zijn. Hieraan wordt met dit bestemmingsplan niet voldaan. Omdat er nog geen bouwplan is, dient te worden uitgegaan van het op de plankaart gecreëerde bouwmogelijkheid: het bouwvlak. Op basis van dit bouwvlak zal op het omliggende perceel binnen de minimale afstand van 10 meter de bouw van kassen onmogelijk moeten worden gemaakt. Of het bouwvlak moet verkleind worden. Wordt dit niet gedaan, dan liggen hier na (eventuele) vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan twee bestemmingsplannen naast elkaar, die strijdig met elkaar zijn.

Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het beleidskader geschetst. Bij het benoemde gemeentelijke beleid ontbreekt de Structuurvisie Noordrand De Hoven. Het geschetste beleidskader is daarmee onvolledig en niet als afdoende onderbouwing voor dit bestemmingsplan te gebruiken.

Economische uitvoerbaarheid

Bij economische uitvoerbaarheid is alleen gekeken naar kostenverhaal vanuit de gemeente, niet naar de realiseerbaarheid van het plan door de initiatiefnemer. Er is dus geen garantie dat dit bestemmingsplan binnen afzienbare tijd gerealiseerd zal worden, waarmee het overbodig is. Ik verwijs hierbij ook naar de andere twee bestemmingsplannen aan de Hoveniersweg die de afgelopen anderhalf jaar zijn vastgesteld. Van geen van de daarmee mogelijk gemaakte woningen is er zicht op realisatie. Dit kan aanduiden dat er zelfs helemaal geen behoefte is aan woningen langs de Hoveniersweg. Waarmee overigens ook de (regionale) behoefte die aangetoond moet worden bij de laddertoets ontbreekt.

Over het verhalen van de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer wordt gemeld dat “de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst zal afsluiten”. Deze exploitatieovereenkomst ontbreekt echter bij de ter inzage liggende stukken, waarmee de terinzagelegging onvolledig is.

Stikstof

Verwezen wordt naar een voor het bestemmingsplan aan de Hoveniersweg 10 in Zutphen uitgevoerde Aeriusberekening. Uit die Aeriusberekening bleek dat de bouw van 3 woningen tot een zeer beperkte toename van de stikstofuitstoot leidt.

Uitspraak op 29 mei 2019 van de Raad van State geeft aan dat de toename aan stikstofuitstoot bij stedelijke ontwikkelingen 0 dient te zijn. De aangehaalde Aeriusberekening geeft aan dat de uitstoot verhoogd wordt. Doordat de totale stikstofuitstoot niet aan de 0-eis voldoet, voldoet dit bestemmingsplan niet aan de stikstofwetgeving.

Inspraak

Over inspraak op het bestemmingsplan is aangegeven dat de initiatiefnemer omwonenden persoonlijk informeert over het plan. Een vastlegging of verslaglegging van deze informerende gesprekken ontbreekt, waardoor het aannemelijk is dat omwonenden niet zoals gesteld persoonlijk zijn geïnformeerd over dit plan. Dit is een fout in de procedure. Daarbij is informeren over een plan iets heel anders dan inspraak. Ook hiermee wordt niet voldaan aan de inspraakvereisten.

Tot slot

De ervaring die ik de afgelopen jaren heb opgedaan wijst uit dat de communicatie vanuit uw gemeente in planologische procedures onder de maat is. Vandaar dat ik u nadrukkelijk verzoek om mij de beantwoording van mijn zienswijzen toe te zenden zodra deze voor het college van B&W is vastgesteld.

Ook verzoek ik u en de griffie om mij actief op de hoogte te stellen van de raadsbehandeling van dit bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,