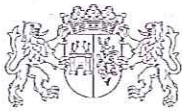


BIJLAGE 3

Raadsvoorstel en -besluit



Gemeente Elburg

Stuknr: 13

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: L. Sneevliet

Infosessie: nvt

Cie AB: 24 juni 2009

Raadsvergadering : 25 januari 2010

Coalitieprogramma hoofdstuk: Wonen en woonomgeving

Subdoel: wonen/voorzieningenniveau

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Elburg – Horstkamp en De Dijkjes van de gemeente Elburg;
exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes.

Wij stellen u voor:

Het 'ontwerpbestemmingsplan Elburg – Horstkamp en De Dijkjes van de gemeente Elburg' en het ontwerpexploitatieplan 'Horstkamp en De Dijkjes', gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in het besluit en de daarbij behorende Bijlagen I en II c.a.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

het ontwerpbestemmingsplan voorziet in ondermeer de bouwmogelijkheid voor ruim 400 woningen, nieuwe infrastructuur en een uitbreiding van de begraafplaats aan de Oostelijke Rondweg te Elburg/Oostendorp.

Milieucirkel.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanontwikkeling is een deels op deze ontwikkellocatie gelegen milieucirkel van het agrarisch bedrijf Oostendorperstraatweg 22a te Elburg/Oostendorp met ingang van 1 januari 2012 afgekocht. Afkoop vond reeds plaats ten tijde van de bouw van de VMBOschool aan de Kruidenlaan. In de regels is aangegeven dat vóór 1 januari 2012 niet tot realisatie van het plan kan worden gekomen.

Wet voorkeursrecht gemeenten.

Vooruitlopend op de planontwikkeling zijn op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) door de raad diverse percelen aangewezen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Eigenaren moeten de grond wanneer zij tot verkoop ervan willen overgaan, eerst aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht vervalt met ingang van 26 januari 2010. Het bestemmingsplan moet voordien zijn vastgesteld om de Wvg te bestendigen.

Bestemmingsplan.

Het plangebied van het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes bestaat uit twee woonlocaties die gescheiden worden door De Weeren. De Weeren wordt met zijn huidige kleinschalige profiel en bestaande kwaliteit onderdeel van het plangebied. De weg wordt ter hoogte van de aansluiting met de Oostendorperstraatweg en de Oostelijke Rondweg afgesloten voor autoverkeer en gaat dienst doen als langzaamverkeersverbinding. Ter vervanging hiervan wordt ten noorden van de begraafplaats een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd.

Het noordelijk woongebied De Dijkjes zal worden ontworpen naar het voorbeeld van de vesting Elburg. De hiervoor vereiste vorm is in het plan opgenomen. Het zuidelijk deel Horstkamp zal een meer traditionele opzet hebben. In dit deel is tevens een maatschappelijke bestemming opgenomen met de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een kerkgebouw. Tevens wordt voorzien in de uitbreiding van de begraafplaats. De begraafplaats valt buiten het exploitatiegebied.

De woongebieden zijn in het plan als vlekken opgenomen en zijn voorzien van een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De nadere invulling met uitwerkingsplannen zal fasegewijs geschieden. Voorafgaand aan de vaststelling van de individuele uitwerkingsplannen zal de openbare voorbereidingsprocedure worden doorlopen.

Exploitatieplan.

Op grond van afdeling 6.4. Wro dient het kostenverhaal zeker te worden gesteld. Voor het onderliggende plan is daarvoor een ontwerpexploitatieplan opgesteld. Omdat het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet contractueel verzekerd is moet uw raad nu ook het exploitatieplan vaststellen. Het principe hiervan is dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de gronden gelegen in het plangebied evenredig bijdragen in de kosten van het plangebied (w.o. plankosten, kosten voorzieningen openbaar nut, etc.). De hoogte van de exploitatiebijdrage is afhankelijk van deze kosten en de huidige waarde van de grond in relatie tot de verwachte toekomstige opbrengst van de grond na het gereedkomen van het plan. De exploitatiebijdrage wordt uiteindelijk bij de bouwvergunning in rekening gebracht.

De gemeente en de grondeigenaar blijven overigens bevoegd om naast het exploitatieplan, op een later moment, via een posterieure overeenkomst te komen tot kostenverhaal. Voor het aangaan van een dergelijke overeenkomst is het college bevoegd. Bij de zienswijze worden die verschillen ook naar voren gebracht en wordt daar in de reactie nader op ingegaan. Het spreekt voor zich dat in dat geval nadere verantwoording en informatie aan de raad zal plaatsvinden. In verband met de nakende afloop van de Wvg is thans de vaststelling van het bestemmingsplan nodig en daarmee de gelijktijdige vaststelling van het exploitatieplan verplicht. De regie ligt daarmee bovendien bij de gemeente. Het exploitatieplan vormt vanaf de vaststelling het kader voor de onderhandelingen over een posterieure overeenkomst tot kostenverhaal.

Procedure.

De ontwikkelingsruimte is opgenomen in het 'Structuurplan 1995' en de 'Visie Wonen en Werken' van 18 september 2006. Een vooraankondiging over het ontwikkelen van een bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 10 februari 2009. Op 3 maart 2009 is het voorontwerpplan gepresenteerd aan de in- en aanwonenden van het plangebied. Inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken met ingang van 3 juni 2009 plaatsgevonden.

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan is ook een hogere grenswaardenprocedure in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen. Hiervoor is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 5 januari 2010 de vereiste hogere grenswaarden verleend. Het besluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde moet zijn genomen voordat de raad tot vaststelling van het plan kan over gaan. Vooruitlopend op de verdere afronding van het ontwerpbestemmingsplan is in week 41 op de Oostelijke Rondweg 'stil' asfalt aangebracht. Aanwonenden zijn hierover vooraf schriftelijk geïnformeerd.

Eveneens ten behoeve van de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan, heeft uw raad op 14 december 2009 besloten in te stemmen met de vaststelling van de gebiedsvisie en de geurverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Een dergelijk besluit moet van kracht zijn vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Op basis van de Wgv kunnen gemeenten hun eigen geurbeleid doorvoeren, waarbij de mogelijkheid bestaat –binnen de wettelijke marges- af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. De geurverordening is vastgesteld om de juridische geurbelemmering ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weg te nemen.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan c.a. hebben ten behoeve van de zienswijzenprocedure met ingang van 21 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De mogelijkheid is geboden voor een ieder om gedurende die termijn zienswijzen in te dienen bij de raad.

Gedurende dezelfde termijn heeft het ontwerpbesluit en het -exploitatieplan ter visie gelegen, waarbij belanghebbenden de gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen bij de raad. Eigenaren en zakelijk gerechtigden van gronden gelegen in het exploitatiegebied zijn overeenkomstig het bepaalde in de Wro per brief van de ter visielegging van het ontwerpexploitatieplan in kennis gesteld.

Er zijn 6 zienswijzen ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en er is 1 zienswijze ingekomen over het ontwerpexploitatieplan.

De zienswijzen zijn opgenomen in Bijlage I en Bijlage II behorend bij het vaststellingsbesluit en zijn voorzien van een reactie. Tevens is een ambtshalve aanpassing voorgesteld. Aanpassingen van het bestemmingsplan die gevolgen hebben voor het exploitatieplan en omgekeerd zijn c.q. moeten op grond

daarvan eveneens in de stukken (worden) verwerkt. De ingekomen zienswijzen geven ons aanleiding u voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerptexploitatieplan op de aangegeven wijze gewijzigd vast te stellen.

Resumerend stellen wij u voor in te stemmen met het raadsvoorstel en te besluiten overeenkomstig het ontwerpraadsbesluit c.a.

Elburg, 5 januari 2010.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

F.A. de Lange.

K. van der Linde.





Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 januari 2010 tot vaststelling van het 'bestemmingsplan Elburg – Horstkamp en De Dijkjes van de gemeente Elburg' en tot vaststelling van het 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes';

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor de locatie Horstkamp en De Dijkjes voor het gebied globaal gelegen ten noorden van de bestaande begraafplaats te Elburg, globaal omsloten door de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg, voor een deel gelegen tot aan de Tempelweg te Elburg/Oostendorp;

dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in onder meer de planologische regeling om nieuwbouw voor ruim 400 woningen mogelijk te maken met de daarbij behorende infrastructuur en een uitbreiding van de begraafplaats;

dat het voorontwerpbestemmingsplan c.a. in het kader van de inspraak met ingang 3 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, welk plan is herzien als gevolg van ingekomen zienswijzen, een en ander zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro is gezonden naar aan het plan gerelateerde instanties en dat naar aanleiding van de vooroverlegreacties het bestemmingsplan en enkele onderzoeksrapporten zijn aangepast in het ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp-besluit met het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen, met ingang van 21 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp-besluit en het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de raad;

dat 6 zienswijzen zijn ingekomen op het ontwerp-besluit en het ontwerpbestemmingsplan, waarbij voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de reactie hierop, alsmede een ambtshalve aanpassingsvoorstel, wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota Bijlage I;

dat het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 5 januari 2010 voor delen van het plangebied ten behoeve van de bestemmingen Wonen – uit te werken 1 en 2 en de bestemming Maatschappelijk – uit te werken, een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer heeft vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

dat op grond van de Geurwet door de raad op 14 december 2009 een geurverordening is vastgesteld ook geldend voor het onderhavig plangebied, op grond waarvan voor woningbouw c.a. geen strijdigheid meer bestaat met de Geurwet;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp-besluit met het 'ontwerpexploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes' met ingang van 21 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen, voor het in dit plan aangegeven exploitatiegebied, waarbij belanghebbenden de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp-besluit en het ontwerpexploitatie naar voren te brengen bij de raad;

dat eigenaren en beperkt gerechtigden van gronden gelegen binnen het exploitatiegebied van de ter visielegging van het ontwerpexploitatieplan c.a. schriftelijk in kennis zijn gesteld;

dat 1 zienswijze is ingekomen op het ontwerp-besluit en het ontwerp-exploitatieplan, waarbij voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota Bijlage II;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1.

- de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in Bijlage I, voor wat betreft de nummers 3. en 6. niet-ontvankelijk te verklaren en de overige zienswijzen wel ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota Bijlage I omtrent de reactie op de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve aanpassing;
- het 'bestemmingsplan Elburg - Horstkamp en De Dijkje van de gemeente Elburg' gewijzigd vast te stellen;
- appellanten te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Gedeputeerde Staten en de inspecteur te berichten overeenkomstig artikel 3.8.,lid 4 Wro.

2.

- de ingekomen zienswijze op het ontwerpexploitatieplan ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota Bijlage II omtrent de reactie op de ingekomen zienswijze;
- het 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes' gewijzigd vast te stellen als gevolg van de verwerking van de zienswijzen zoals genoemd in Bijlage I onder 2., 5. en ambtshalve;
- appellant (en eigenaren en zakelijk gerechtigden) te informeren over het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan;
- Bemog projectontwikkeling bv te Zwolle te informeren dat een deel van de in eigendom zijnde grond is toegevoegd aan de plannen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 25 januari 2010.

de voorzitter,

de griffier,

F.A. de Lange

Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga