

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' en ontwerpexploitatieplan 'Broeklanden fase 2' van de gemeente Elburg.

Wij stellen u voor:

het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' gewijzigd en het ontwerpexploitatieplan 'Broeklanden fase 2' ongewijzigd vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in het bijgevoegde besluit.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden bestemmingsplannen voor de duur van 10 jaar vastgesteld. Indien die termijn verloopt zonder hernieuwde vaststelling, blijft het plan wel gelden maar mogen geen leges in rekening worden gebracht bij de afgifte van omgevingsvergunningen. De gemeente wenst te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden' is destijds vastgesteld op 28 april 2005. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan vóór 28 april 2015 moet worden vastgesteld.

Als gevolg van nieuwe wetgeving is voor het oostelijk deel van het plangebied, het uitwerkingsgebied, ten behoeve van de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan het exploitatieplan 'Broeklanden fase 2' opgesteld.

Wat willen we bereiken / indicatoren?

- Bestemmingsplan.

Het plangebied is globaal omsloten door de Zuiderzeestraatweg, de Oostelijke Rondweg, de gemeentegrens met Oldebroek en de Eekterbeek te Elburg/Oostendorp

Bij het geregeld actualiseren van bestemmingsplannen kan worden ingespeeld op het gemeentelijk en bovengemeentelijk beleid, op nieuwe wensen en de laatste eisen voor de regels van het plan. De verwachting is dat hierdoor ook minder behoefte bestaat aan tussentijdse partiële herzieningen. Met het bestuur van de Bedrijvenkring Elburg (BKE) heeft tijdig overleg plaatsgevonden. Het standpunt van de BKE stemt overeen met de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de afgifte van omgevingsvergunningen moeten door de gemeente werkzaamheden worden verricht. Het is niet wenselijk dat de mogelijkheid om hiervoor leges te innen vervalft. Met het digitaliseren van bestemmingsplannen kan een ieder op elk gewenst moment de bestemmingsplannen raadplegen. Verdergaande standaardisering maakt het raadplegen van digitale plannen ook steeds eenvoudiger.

- Exploitatieplan.

Het oostelijk deel van het plangebied (fase 2) is in eigendom van twee partijen, w.o. de gemeente. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het kostenverhaal voor dit gebied zeker te worden gesteld. Om die reden is voor dat gebiedsdeel een ontwerpexploitatieplan gemaakt. Het principe hiervan is dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de gronden gelegen in het plangebied, evenredig bijdragen in de kosten, w.o. de plankosten, kosten voorzieningen van 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 na het gereedkomen van het plan. De bijdrage wordt uiteindelijk bij de omgevingsvergunning in rekening gebracht. De gemeente en de grondeigenaar blijven overigens bevoegd om naast het exploitatieplan, op een later moment, via een zogenaamde posterieure overeenkomst te komen tot kostenverhaal.

Bestaande inspanningen

De ontwerpen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan hebben gelijktijdig ter visie gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om over deze ontwerpplannen zienswijzen in te dienen bij de raad. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ambtshalve aanpassing

De behoefte bestaat om twee ambtshalve aanpassingen door te voeren in de regels van het bestemmingsplan.

- artikel 3.3.1.b. van het bestemmingsplan. De middels afwijking aangegeven grondoppervlakte voor een bouwperceel ad. 7.500 m2 wordt herzien in 5.000 m2. De afwijkingsregel sluit daarmee correct aan op de maximale kavelgrootte zoals deze 'bij recht' geldt, t.w. 5.000 m2, waarnaar ook wordt verwezen in de aanhef van dat artikel.
- De redactie van artikel 12 'Algemene gebruiksregels'. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan wordt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) rechtstreeks als juridische basis aangehouden voor de aanschrijvingen omtrent afwijkend gebruik. Artikel 12 is daarop aangepast. Het aangepaste artikel 12 is als bijlage toegevoegd aan het besluit. De aanpassing van artikel 12 heeft tot gevolg dat van de artikelen 3.4, 5.3, 6.3, 7.3, 8.3 en 9.3, van de 'Specifieke gebruiksregels' het 1^e lid vervalt en van het 2^e lid de woorden "als bedoeld in artikel 12" vervallen, waarna vernummering plaats zal vinden.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd en het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen.

Planning

Vaststelling van de plannen vindt plaats vóór 28 april 2015. Per die datum vervalt de 10-jaartermijn van het geldende bestemmingsplan.

Communicatieparagraaf

Voor beide plannen is de openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Over het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder een zienswijze worden ingediend bij de raad. Voor het ontwerpexploitatieplan gold dat alleen voor belanghebbenden.

De vaststelling van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan wordt op de gebruikelijke wijze algemeen bekend gemaakt, waarbij aangegeven wordt dat beroep tegen het raadsbesluit kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De eigenaren en zakelijk gerechtigden van gronden gelegen binnen het gebied van het exploitatieplan worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het exploitatieplan.

Nu geen zienswijzen zijn ingediend bij de raad is beroep nog slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Financiële paragraaf

Het exploitatieplan geeft aan dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Risicoparagraaf

Tegen de vaststelling van de plannen kan, zij het beperkt, beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Elburg, 24 februari 2015

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

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2015 met betrekking tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' en de ongewijzigde vaststelling van het exploitatieplan 'Broeklanden fase 2';

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor het gebied van het bedrijventerrein Broeklanden, zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, globaal omsloten door de Zuiderzeestraatweg, de Oostelijke Rondweg, de gemeentegrens met Oldebroek en de Eekterbeek te Elburg/Oostendorp;

dat een ontwerpexploitatieplan is gemaakt voor de ontwikkeling en realisering van het exploitatieplangebied 'Broeklanden fase 2' voor het deel van het plangebied zoals dat is aangegeven in het ontwerpexploitatieplan voor de bouw van bedrijven en de aanleg van de daarbij behorende infrastructuur c.a;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan en de daarbij behorende stukken met ingang van 7 januari 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie hebben gelegen, waarbij de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn schriftelijk en mondeling zienswijzen in te dienen bij de raad;

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

dat tijdens de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan;

dat er behoefte bestaat om de navolgende regels van het bestemmingsplan ambtshalve te herzien:

- in artikel 3.3.1.b 'Afwijken van de bouwregels', wordt de aangegeven grondoppervlakte van een bouwperceel ad. '7.500 m²' herzien in '5.000 m²';
- artikel 12 'Algemene gebruiksregels' wordt herzien en vastgesteld, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende bijlage, dat onderdeel uit maakt van dit besluit;
- van de artikelen 3.4, 5.3, 6.3, 7.3, 8.3 en 9.3, 'Specifieke gebruiksregels' vervalt het 1^e lid en van het 2^e lid vervallen de woorden "als bedoeld in artikel 12", met vernumming van de artikelliden;
- artikel 3 Bedrijventerrein. Aan artikel 3.2. Bouwregels, artikel 3.2.1. Bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, wordt het volgende artikellid k. toegevoegd: 'k. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien door aanvrager aannemelijk is gemaakt dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen en de natuurlijke waarden van Natura 2000-gebied 'De Veluwe';

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4. en 3.6. van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- In te stemmen met de ambtshalve aanpassing van de regels, zoals aangegeven in dit besluit en de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
- het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het plan ID van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-VST1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-VST1;
- Het exploitatieplan 'Broeklanden fase 2' ongewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het plan ID van het exploitatieplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-EPV1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-EPV1

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 13 april 2015
de voorzitter,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting.

Bijlage,

behorende bij het raadsbesluit van 13 april 2015 met betrekking tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015'. Gewijzigd artikel 12 Algemene gebruiksregels.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels**12.1 Bijzonder gebruiksverbod****12.1.1 Onbebouwde gronden**

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden (grond zonder gebouwen) voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. prostitutiedoeleinden;
- e. een functie met een parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's als bedoeld in 11.3.1; dit geldt niet voor verleende vergunningen waarbij een andere parkeernorm is gehanteerd.

12.1.2 Bouwwerken

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken voor:

- a. detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de regels;
- b. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- c. een functie met een parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's als bedoeld in 11.3.1; dit geldt niet voor verleende vergunningen waarbij een andere parkeernorm is gehanteerd.

12.2 Uitzondering gebruiksverbod**12.2.1 Uitzondering gebruiksverbod**

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
- c. het stallen van maximaal één toercaravan op het erf van een woning.

12.3 Afwijken van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voor wat betreft doeleinden als bedoeld onder 12.1.1 onder d en 12.1.2 onder b, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

MEMO

Bestemd voor: De gemeenteraad

Deze memo is van: Wethouder J. Polinder
Afdeling: ro
Datum: 9 april 2015
Onderwerp: Stikstofemissie en vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2015

Actualisering van het geldende bestemmingsplan:

Voorgesteld is om een geactualiseerd bestemmingsplan voor de locatie Broeklanden vast te stellen, omdat de 10-jaartermijn van het huidige geldende bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein per 28 april 2015 verloopt. Zonder een hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan, of actualisatie daarvan, kunnen voor de afgifte van omgevingsvergunningen geen leges meer worden geïnd. De gemeente verliest daardoor inkomsten.

Het bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn vragen gesteld over de 'voortoets gebiedsbescherming' met betrekking tot het daarover aangegeven vervolg. Naar aanleiding daarvan hebben wij contact gehad met onze adviseurs. Eén en ander heeft geleid tot het onderstaande voorstel voor een aanvulling op de planregels.

Voortoets gebiedsbescherming.

In de 'voortoets gebiedsbescherming' (bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan) is aangegeven dat voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Veluwe-2000 niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Voor het vervolg van het planproces zijn in de 'voortoets gebiedsbescherming' twee sporen aangegeven:

- als de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking is getreden zal PAS als een ecologische onderbouwing (*passende beoordeling*) van het bestemmingsplan gelden (prognose: april 2015),
- anderzijds kunnen voorwaarden in de planregels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is op dit moment het meest gangbare, vooral bij bestemmingsplannen in het buitengebied.

PAS.

In de PAS wordt aangegeven welke ontwikkelingsruimte er is voor economische activiteiten zoals bedrijventerreinen. In het kader van de PAS wordt de depositieruimte voor stikstof landelijk verdeeld, waarbij de ecologische en de economische gevolgen in relatie tot elkaar worden beoordeeld. Een en ander betekent niet dat alle ontwikkelingen stil liggen. Op grond van de PAS is voor een zich op het terrein te vestigen bedrijf met een stikstofemissie van méér dan 1 mol/hectare/jaar, een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Die vergunning wordt beoordeeld aan de hand van de PAS. Voor emissies onder de 1 mol/ha/jaar geldt een meldingsplicht bij de provincie.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' is uitgegaan van de inwerkingtreding van de PAS per april 2015 (eerste spoor). Uit de laatste informatie blijkt dat de PAS waarschijnlijk niet in april 2015 in werking zal treden. Over het voornemen tot vaststelling van de PAS zijn bij het rijk meer dan 500 zienswijzen ingekomen. Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat de PAS op een later moment in werking zal treden. Genoemd wordt 1 juli 2015, maar ook dat is geen vast gegeven.

In relatie tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' ontmoet het eerste spoor, als gevolg van de verlate inwerkingtreding van de PAS, problemen.

Voorwaarden in de planregels.

Met het tweede spoor wordt voorgesteld nadere voorwaarden in de planregels op te nemen.

In navolging daarvan wordt voorgesteld de navolgende aanpassing van de regels voor het bestemmingsplan op te nemen:

Aan artikel 3.2. Bouwregels, wordt aan 3.2.1. 'Bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken' toegevoegd het navolgende artikellid:

'k. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien door aanvrager aanne- melijk is gemaakt dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen en de natuurlijke waarden van Natura 2000-gebied 'De Veluwe'.

In het bijgevoegde conceptradsbesluit is de aanpassing van de planregels – als ambtshalve aanpassing – opgenomen. U wordt voorgesteld daarmee in te stemmen.