



Collegevoorstel

Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet		Domeinmanager
Domein	Ruimte		
Advies van	J. Dijkhuis		Gemeentesecretaris
Datum advies	18 februari 2019		
Advies O.R.	Nee		Burgemeester
I.o.m.	Arno Voskamp		
I.o.m. wijkcontactambtenaar	Nee		Wethouder
			Wethouder
Beslissing d.d.	5 maart 2019	Nummer	
Conform voorstel.			Wethouder
Besluit	Openbaar		Wethouder
Persbericht			

Onderwerp

Heroverweging principeverzoek herontwikkeling Nieuwstadsweg 17 Elburg

Te nemen besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan een functieverandering van het perceel Nieuwstadsweg 17, door de omzetting van de bedrijfsbestemming tuincentrum, naar een woonbestemming;
2. Daarbij ruimte te bieden voor de bouw van vier nieuwe woningen, naast de bestaande bedrijfswoning;
3. Hieraan een aantal voorwaarden te verbinden ter waarborging van de landschappelijke kwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 1;
4. Nog geen definitieve voorkeur uit te spreken voor een verkavelings- of inrichtingsvariant, zodat er ruimte blijft voor aanpassingen in overleg met omwonenden.

Inleiding

Op 27 augustus 2010 en 5 juni 2018 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Nieuwstadsweg 17 te Elburg. Daarbij is gekozen voor de variant die uitgaat van de bouw van 3 woningen binnen het oorspronkelijke (verkleinde) bouwvlak, waarbij een deel van de bedrijfsbestemming in stand blijft.

Bij de uitwerking van de plannen is geconstateerd dat er een aantal knelpunten zijn, waardoor de uitvoering van de plannen op de voorgestelde wijze niet mogelijk is.

In overleg met de twee eigenaren van de kavels met een bedrijfsbestemming zijn daarom nieuwe schetsplannen gemaakt waarmee de ontstane impasse kan worden doorbroken.

Aan uw college wordt gevraagd een nieuw principebesluit te nemen, waarmee ruimte wordt geboden voor de bouw van vier woningen.

Beoogd effect

De realisatie van een landschappelijke kwaliteitsverbetering, door de sanering van een oude bedrijfsbestemming en de bouw van vier nieuwe, landschappelijk goed ingepaste, woningen. Nakoming van oude afspraken.

Argumenten

1.1 De instandhouding van een deel van de oude bedrijfsbestemming heeft te veel negatieve consequenties.

In het voorstel van 5 juni jl. is aangegeven dat geen overeenstemming kon worden bereikt met de eigenaar van een deel van de gronden met de bedrijfsbestemming en dat die gronden daarom buiten de herontwikkeling moeten blijven.

Bij de uitwerking van de plannen is echter gebleken dat het in stand houden van de bedrijfsbestemming voor een deel van het perceel te veel nadelige consequenties heeft voor de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en de gebruiksmogelijkheden van de gronden die grenzen aan de bedrijfsbestemming. Er dient namelijk rondom de overblijvende bedrijfsbestemming rekening te worden gehouden met een milieuzone van 30 meter. Binnen die zone mogen geen woningen worden gesitueerd. Dit betekent ook dat de bedrijfsbestemming ter plaatse van de oude bedrijfswoning in stand moet blijven.

Bovendien mag op het overblijvende deel met een bedrijfsbestemming nog steeds een (kleinschalig) tuincentrum, met detailhandel en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Met gebruikmaking van de afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid kan er ook een ander bedrijf met bedrijfswoning gevestigd worden. De oppervlakte van dit perceel is 2680 m². De doelstellingen van het VAB-beleid, namelijk de sanering van de bedrijfsbestemming en het realiseren van een landschappelijke verbetering, worden daardoor niet gehaald.

1.2 Het weghalen van de hele bedrijfsbestemming zonder instemming van de eigenaar is niet mogelijk.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2018 is de bestaande bedrijfsbestemming onverkort overgenomen. De eigenaren kunnen daar rechten aan ontlenuen. Het laten vervallen van die bedrijfsbestemming zonder instemming van de eigenaren heeft diverse consequenties, waaronder planschade. Deze is aanzienlijk omdat daarmee ook de mogelijkheid van een bedrijfsvestiging en het bouwen van een bedrijfswoning komt te vervallen. De vraag is bovendien of het schrappen van de bedrijfsbestemming juridisch stand houdt. Aantasting van het eigendomsrecht van een ander kan alleen als daar goede argumenten in het algemeen belang voor zijn. Er is dus altijd instemming van de verschillende eigenaren nodig. Beide eigenaren hebben aangegeven daar niet mee in te stemmen zonder dat de mogelijkheden voor woningbouw goed zijn geregeld.

2.1 Het toevoegen van een woning biedt ruimte voor een totaaloplossing.

Om de impasse te doorbreken is overleg geweest met de beide eigenaren. Dit heeft er toe geleid dat er in principe overeenstemming is bereikt over een gezamenlijk plan, waarbij de gehele bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) wordt ingeleverd in ruil voor de bouw van één extra woning t.o.v. de eerdere principebesluiten. Voordeel daarvan is dat de gehele bedrijfsbestemming wordt opgeheven, dat de oude bedrijfswoning nu ook een woonbestemming kan krijgen en dat de mogelijkheid van een nieuwe bedrijfswoning wordt ingeruild voor een gewone woning die beter aansluit bij de omgeving. Het geheel kan hierdoor op een goede wijze op elkaar worden afgestemd en landschappelijk worden ingepast.

2.2 Een totaaloplossing biedt meer landschappelijke kwaliteit.

Beide eigenaren hechten veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing. Zij zullen daarom samen opdracht geven voor en uitvoering geven aan een landschapsplan.

Het Gelders genootschap heeft in de loop der jaren al verschillende voorstellen daarvoor gedaan, waarbij er echter door de smalle diepe bouwstrook maar beperkt ruimte was om te schuiven met de bouwblokken. Het advies van het Gelders Genootschap is om het achterliggende open landschap zo min mogelijk aan te tasten door de woningen te concentreren op de zandrug en zodanig te situeren dat er doorkijkjes door het landschap blijven bestaan. Door alle gronden erbij te betrekken ontstaat meer ruimte voor een goede landschappelijke inpassing.

2.3 *Met de voorgestelde oplossing wordt invulling gegeven aan oude afspraken.*

In de loop der jaren zijn diverse malen verwachtingen gewekt, toezeggingen gedaan en afspraken gemaakt. Door allerlei omstandigheden kon daar tot op heden geen gevolg aan worden gegeven.

Er is wel diverse malen bevestigd dat op de destijds bij het verzoek betrokken gronden ruimte was voor 500 m² aan woningbouw. Dit komt neer op 3 woningen. De eigenaar kan daar aanspraak op maken. Daarbij is echter over het hoofd gezien dat een deel van de bedrijfsbestemming geen onderdeel uitmaakte van het verzoek. Nu dat wel het geval is, is er aanleiding om ruimte te bieden voor een extra woning, waarbij de oude afspraken in stand kunnen blijven.

Voor de voorgeschiedenis wordt verwezen naar het collegebesluit van 5 juni 2018, zoals dat in de bijlagen is opgenomen.

2.4 *Omdat de situatie uniek is is er ruimte voor maatwerk.*

In het algemeen moet er terughoudend worden omgegaan met het bieden van ruimte in afwijking van het standaard VAB-beleid, omdat er sprake kan zijn van precedentwerking. In dit geval gaat het echter om een voormalig kassencomplex met detailhandelsmogelijkheid die uniek is in de gemeente. Ook de ligging op de overgang van het opengebied naar een zandrug is uniek. Daardoor kan van precedentwerking geen sprake zijn. Ongelijke gevallen mogen ongelijk worden behandeld.

In het verleden was er een kassencomplex aanwezig van circa 5.500 m² plus de aanverwante commerciële ruimtes van circa 500 m². Destijds is er in aansluiting op het provinciaal beleid voor gekozen om de oppervlakte van de terug te bouwen woningen te beperken tot 500 m². Op grond van de huidige bestemmingsregeling mogen de gronden nog steeds gebruikt worden voor (meerdere) tuincentra, met een totale oppervlakte van 4708 m², inclusief maximaal 500 m² aan detailhandel. Een dergelijk grote oppervlakte is nergens anders binnen het bestemmingsplan Buitengebied binnen een bedrijfsbestemming toegestaan. Per bedrijf is bovendien één bedrijfswoning toegestaan van 750 m³, plus 100 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mogen er vergunningvrij nog bijgebouwen worden gerealiseerd. De detailhandelsbestemming kan bovendien een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen genereren. Er is daarom alle aanleiding om in dit geval af te wijken van de standaard regels die voortvloeien uit het VAB-beleid, om daarmee de sanering van de totale bedrijfsbestemming mogelijk te maken.

2.5 *De bouw van woningen is de minst belastende invulling van de locatie.*

Overwogen zou kunnen worden dat de bestemming "Tuincentrum" heel specifiek is, en dat de kans klein is dat er daadwerkelijk een nieuw tuincentrum wordt gerealiseerd. Dat is dan het risico van de eigenaar. Deze redenatie gaat echter niet op. In het bestemmingsplan is onder voorschrift 5.5.1 opgenomen dat bij Omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het toestaan van een ander bedrijf in de categorieën 1 en 2; Artikel 5.6.1 bepaald dat B&W de bestemming kunnen wijzigen voor het toestaan van een bedrijf in categorie 3.1; De eigenaren hebben aangegeven dat als er geen woningen gerealiseerd kunnen worden, ze de bedrijfsbestemming weer willen gaan benutten om de gronden te gelde te kunnen maken.

Artikel 5.6.2 bepaalt overigens ook al dat de bestemming "bedrijf" omgezet kan worden naar een bestemming "Wonen" (voorwaarde is de sloop 50% van de bedrijfsbebouwing met een minimum van 500 m²). Ook het VAB-beleid biedt ruimte voor een functieverandering naar wonen. Het is dus duidelijk dat er sowieso iets terug komt op die locatie. De bouw van woningen lijkt dan de meest reële en minst belastende mogelijkheid, in vergelijking met de

vestiging van nieuwe bedrijven.

2.6 De schetsplannen zien er goed uit.

De eigenaren hebben gezamenlijk een verkavelingsplan en sfeerbeelden laten maken van de te realiseren woningen. De woningen hebben een moderne uitstraling die goed past in de omgeving. De landschappelijke inpassing vindt plaats d.m.v. hagen en bomen. Beide eigenaren hebben de ambitie de woningen duurzaam te maken.

3.1 De randvoorwaarden bieden de kaders voor een goed woon- en leefmilieu en landschappelijke inpassing.

Bij de uitwerking dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met de aandachtspunten zoals die in de eerdere procedures zijn aangegeven. Deze voorwaarden hebben primair tot doel een goed woon- en leefmilieu te creëren, het geheel goed landschappelijk in te passen en de openheid van het gebied zo veel mogelijk in stand te houden.

In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en dat er geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

4.1 Door nog geen definitieve voorkeur uit te spreken voor één variant blijft er ruimte voor een maatwerkoplossing in overleg met de omwonenden.

Tijdens eerdere overleggen is gebleken dat er bij de omwonenden verschillende belangen en gevoelens ten aanzien van de plannen zijn. Het lastige is dat de kassen al lang geleden zijn gesloopt, zodat men de voorgestelde situatie gaat vergelijken met de huidige situatie, zonder bebouwing. Het oordeel is daarom al snel negatief. Om toch enigszins tegemoet te kunnen komen aan de wensen van omwonenden is het van belang dat er ruimte over blijft om de plannen op onderdelen aan te passen. De realisatie van vier nieuwe woningen, naast de bestaande bedrijfswoning, wordt daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Het is aan de initiatiefnemers om voldoende draagvlak te creëren en eventuele zienswijzen tijdens de formele procedure te voorkomen. Rekening houden met de omwonenden kan bovendien effect hebben op een eventueel planschadeverzoek.

Kanttekeningen

1. Afwijking VAB-beleid

Door voor deze locatie maatwerk toe te staan, wordt op onderdelen afgeweken van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen. Te denken valt aan het uitgangspunt dat de woningen moeten worden gebouwd binnen het oorspronkelijke bouwblok en dat naast de oorspronkelijke bedrijfswoning maximaal twee woongebouwen (eventueel met meerdere wooneenheden) worden toegestaan. Een verkaveling met twee tweekappers past echter niet in de stedenbouwkundige structuur en het landschap. Hierboven is al aangegeven dat van precedentwerking in dit geval geen sprake is. Het belangrijkste is dat de herontwikkeling op een goede wijze wordt ingepast in het landschap, waarbij rekening wordt gehouden met aanwezige structuren.

2. De nieuwbouw van vier woningen gaat ten koste van de beschikbare ruimte voor woningbouw elders.

De gemeente kampt met het probleem dat er meer nieuwbouwwoningen in plannen zijn opgenomen dan waar volgens de onderzoeken behoefte aan is. Met de provincie is daarom afgesproken dat er een herprogrammering en prioritering van de woningbouwprojecten zal plaatsvinden.

Voor de uitvoering van het VAB-beleid waren destijds 42 woningen gereserveerd. Dit aantal is inmiddels ongeveer bereikt. In de komende periode zal het VAB-beleid worden geëvalueerd en zullen voorstellen over het vervolg worden voorbereid. Afgesproken is dat in afwachting daarvan de lopende gesprekken over VAB-locaties worden voortgezet.

3. Afstemming met verschillende eigenaren

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling in één keer plaats vindt en dat voor het geheel één landschapsplan wordt gemaakt. Er zijn echter verschillende eigenaren die hier gezamenlijk verantwoordelijk voor zijn. Dit vraagt om een goede afstemming en coördinatie. De eigenaren

zullen dit onderling goed moeten regelen. In de randvoorwaarden zijn daar bepalingen over opgenomen . Zie Bijlage 1 Randvoorwaarden herontwikkeling Nieuwstadsweg 17.

Financiën

Op de behandeling van het verzoek is de legesverordening van toepassing.

Met de initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Daarin worden de randvoorwaarden vastgelegd en worden de risico's van planschade neergelegd bij de initiatiefnemers.

Communicatie

De initiatiefnemers zijn in eerste instantie in het kader van de voorbereiding van de plannen zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de buurt. Voor het bestemmingsplan zal de gebruikelijke zienswijzenprocedure worden gevolgd.

Vervolg

Na een positief besluit van het college worden de plannen verder uitgewerkt en gaan de initiatiefnemers in overleg met de omwonenden. De resultaten worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan en landschapsplan. Deze worden vervolgens in procedure gebracht.

Met de eigenaren wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Bijlagen

1. Randvoorwaarden herontwikkeling Nieuwstadsweg 17;
2. Verzoek tot heroverweging Principe Besluit d.d. 8 februari 2019;
3. Impressies VAB locatie Nieuwstadsweg 17 te Elburg d.d. 8 februari 2019;
4. Collegebesluit van 5 juni 2018 Principeverzoek Nieuwstadsweg 17 Elburg.

Bijlage 1

Randvoorwaarden herontwikkeling Nieuwstadsweg 17

1. De herontwikkeling heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Elburg:
 - sectie B, nr. 1828, kadastrale grootte 2.680 m², eigenaar H.A. Hengeveld
 - sectie B, nr. 2445, kadastrale grootte 19.765 m², eigenaren G.F. Land /N.J. Zwart
 - sectie B, nr. 2447, kadastrale grootte 500 m², eigenaar J. Kroese
 - sectie B, nr. 2175, kadastrale grootte 805 m², eigenaar H.A.J. Zwartzoals aangegeven op de kadastertekening zoals die in het verzoek is opgenomen.
2. De betrokken eigenaren dienen gezamenlijk een verzoek in tot herbestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden.
3. De betrokken eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het aanleveren van een ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende stukken die nodig zijn voor de gevraagde herziening van het bestemmingsplan, voor het totale plangebied.
4. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het bij de herontwikkeling behorende landschapsplan, binnen één jaar na ingebruikname van de, al dan niet afzonderlijk te bouwen, woningen.
5. Met de eigenaren worden anterieure overeenkomsten afgesloten, als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de verplichtingen en randvoorwaarden worden vastgelegd, waaronder de vergoeding van de eventuele kosten van planschade die voortvloeien uit de herziening van het bestemmingsplan.
6. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de betaling van de leges voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.
7. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
 - de bedrijfsbestemming wordt helemaal opgeheven;
 - de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een bestemming "Wonen" voor maximaal vijf wooneenheden, inclusief de bestaande bedrijfswoning, en "Agrarisch" voor de buiten de woonkavels gelegen gronden;
 - voor de bestemmingsomschrijving wordt aansluiting gezocht bij de in het bestemmingplan "Buitengebied 2012, actualisatie 2018" gehanteerde standaard;
 - de inhoud van de woningen is maximaal 750 m³; de oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 150 m² per woning.
 - de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig worden geschaad;
8. Bij het opstellen van het verkavelingsplan wordt er rekening mee gehouden dat de woningen zo veel mogelijk worden gesitueerd op of aansluitend aan de in het landschap aanwezige historische zandrug en dat het achterliggende lager gelegen open weidegebied zo veel mogelijk open wordt gehouden.
9. De situering van de woningen en de landschappelijke inrichting zijn zodanig dat er doorzichten naar het achterliggende open weidegebied aanwezig blijven.
10. De gebouwen sluiten aan bij de uitstraling en bebouwing in de directe omgeving. De schaal van bebouwing en erven is bescheiden.
11. Bij de uitvoering wordt gestreefd naar een optimale duurzaamheid (gasloos / nul-op-de-meter).
12. Het op te stellen landschapsplan hanteert de uitgangspunten van Streekeigen beplanting Open Polderlandschap (zoals opgenomen in het LOP):
 - windsingels: populier, es zwarte els en wilg
 - inheemse struikvormers, zoals Gelderse roos, vuilboom en meidoorn
 - bomenrijen: knotwilgen en knotelzen
 - solitaire bomen of boomgroepen: kastanje, els, linde sierappel, els of noot
 - hagen: meidoorn, beuk of veldesdoorn
 - hoogstam fruitboomgaard