

Collegeadvies



Zaaknummer	209335
Portefeuillehouder	
Advies van	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak medewerker ruimtelijke plannen
I.o.m.	adviseur financiën
Beslissing d.d.	12 november 2024 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Vaststelling zienswijzennota en bestemmingsplan "Vrijheidsstraat 20 Elburg"

Te nemen besluit

1. In te stemmen met de zienswijzennota naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Vrijheidsstraat 20 Elburg";
2. In te stemmen met het raadsvoorstel en raadsbesluit om het bestemmingsplan "Vrijheidsstraat 20 Elburg" d.d. 12 november 2024 met het kenmerk "NL.IMRO.0230.BPVRIJHEIDSTRAAT20-VST1" ongewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van die wet.
4. Het bestemmingsplan met zienswijzennota, inclusief raadsvoorstel en raadsbesluit aan te bieden aan de raad.

Korte samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' ziet toe op de planologische mogelijkheid voor de nieuwe woningbouw op de locatie waar momenteel bedrijfsbestemming, meer specifiek lpg-tankstation, is toegestaan. Het plan heeft een wettelijke procedure doorlopen, waarbij iedereen gedurende zes weken zijn of haar zienswijze kon indienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen die van reactie zijn voorzien in de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. Het voorstel is om in te stemmen met de zienswijzennota en het definitieve bestemmingsplan en deze stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de raad. Dit onder voorbehoud van ondertekening van de anterieure overeenkomst door de initiatiefnemer.

Inleiding

Op 19 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' en besloten de ontwerpdocumenten ter inzage te leggen. Vanaf 22 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het ontwerp raadsbesluit, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in de sanering van de bedrijfslocatie (voorheen tankstation BP van Boven) en maakt de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 15 wooneenheden mogelijk.

Beoogd effect

De gewenste woningbouw planologisch mogelijk te maken met een bouwtitel in het bestemmingsplan, dat deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege.

Daarmee wordt de binnenstedelijke woningvoorraad aangevuld met 15 nieuwe woningen voor gezinnen en senioren, waardoor wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en zijn voorzien van beantwoording.

In totaal zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De inhoudelijke punten uit de zienswijzen zijn beschreven in de zienswijzennota en van een antwoord voorzien. De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan (zie argument 1.2). De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.2 Ongewijzigde vaststelling.

In de zienswijzennota is een ambtelijke aanpassing beschreven die van ondergeschikte aard is. Het gaat om een geactualiseerde bijlage bij de toelichting, zie hiervoor Zienswijzennota. Deze aanpassing leidt niet tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Omdat er geen sprake is van aanpassing van de juridisch bindende onderdelen kan het bestemmingsplan ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) worden vastgesteld.

2.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Met de vaststelling van het plan wordt de huidige bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee een milieubelastende bedrijfsactiviteit midden in de woonwijk weggenomen wordt. Daarnaast wordt voorzien in de woningbouwbehoefte. Er wordt rekening gehouden met natuur inclusief en duurzaam bouwen. Vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Er is sprake van een ongewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zie argument 1.3.

2.2 Het overgangsrecht van toepassing voor vaststelling bestemmingsplan.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft echter het oude recht van toepassing op de vaststelling van dit plan, omdat het ontwerp vóór 1 januari 2024 (onder het regime van de Wro) ter inzage is gelegd. Daarom kan voor deze ontwikkeling nog een bestemmingsplan worden vastgesteld in plaats van een wijziging van het omgevingsplan.

3.1. De economische uitvoerbaarheid is anderszins geregeld

Alle kosten zullen via de getekende anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Hierin zijn de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, afgedekt. Aangezien de financiële uitvoerbaarheid anderszins is geregeld hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Hier is het overgangsrecht ook van toepassing.

4.1 Definitieve besluitvorming vindt plaats in de raad

Besluitvorming over het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid (zie argument 2.1). Tijdens de behandeling in de beeldvormende vergadering kunnen de indieners van de zienswijzen van de gelegenheid gebruik maken om in te spreken.

Kanttekeningen

1.1 Initiatiefnemer wil mogelijkheden onderzoeken voor een integraal plan met andere partijen

Initiatiefnemer wil daarom ook een integraal plan met naastgelegen perceel verkennen vanwege toenemende druk op de uitvoeringskosten. Een integrale ontwikkeling van beide locaties biedt kansen om het totaal kwaliteitsbeeld van beide percelen te verbeteren. Echter, het is nog niet duidelijk of deze gezamenlijke ontwikkeling kans van slagen heeft.

Financiën

Zoals in paragraaf 3.1. bij de argumenten is vermeld, zijn alle kosten (waaronder mogelijke planschade) gezekerd door middel van een getekende anterieure overeenkomst. Hierin zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

Communicatie/burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd. In het voortraject is het plan voorgelegd aan de buurt door de initiatiefnemer. Een participatieverslag is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Awb). Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan zes weken er inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende die termijn zienswijzen heeft kunnen indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, welke in de zienswijzennota van antwoorden zijn voorzien. Daarnaast is ook met een van de indieners persoonlijk gesproken over het bestemmingsplan.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad wordt het definitieve bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling worden ingediend.

Als er in deze termijn geen beroep is ingesteld of voorlopige voorziening is aangevraagd is het bestemmingsplan onherroepelijk. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is het niet onherroepelijk. In deze situatie kan de omgevingsvergunning wel worden aangevraagd met het risico dat als bij de behandeling van het beroep bij de Raad van State het bestemmingsplan alsnog vernietigd wordt, de omgevingsvergunning daarmee ook ongeldig wordt. Als er in de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, schort ook de inwerkingtreding op en kan er geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlage(n)

1. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg;
2. Bestemmingsplan inclusief toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
3. Raadsvoorstel;
4. Raadsbesluit.