



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Vrijheidsstraat 20 Elburg	Behandelaar:	Medewerker ruimtelijke plannen
Datum	12 november 2024	Zaaknummer:	209335
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen:	Diverse

Korte beschrijving voorstel:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt een juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een appartementencomplex met maximaal 15 wooneenheden. Het bestemmingsplan heeft tussen 22 december 2023 en 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Iedereen mocht hierop reageren met een zienswijze. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. Wij hebben de zienswijzen beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. Het voorstel aan uw raad is om het definitieve bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Als uw raad deze stukken vaststelt, dan leggen wij deze voor een periode van zes weken ter inzage voor beroep.

Te nemen besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' van de gemeente Elburg ongewijzigd vast te stellen, 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 met de daarbij behorende ondergrond met als bestandsnaam: NL.IMRO.0230.BPVRIJHEIDSTRAAT20-VST1;
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' (met bijbehorende bijlagen en raadsbesluit) verder in procedure te brengen en deze voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor beroep;

Inleiding

De locatie aan de Vrijheidsstraat 20 is bekend als voormalige tankstation BP van Boven met lpg-vulpunt. Initiatiefnemer is voornemens om deze bedrijfslocatie midden in de woonwijk in Elburg te herontwikkelen tot woningbouw. De inmiddels gesaneerde locatie is klaar om ingevuld te worden met de woningbouw.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex met 15 wooneenheden mogelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp', zoals vastgesteld op 22 april 2013. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan alle relevante gemeentelijke disciplines, de vooroverlegpartners (provincie, waterschap, VNOG) en overige partners (ODNV, Het Oversticht). Na een uitvoerig afstemmingsproces hebben de genoemde disciplines en overlegpartners ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Op 19 december 2023 heeft ons 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 ontwerptraadsbesluit, 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. De zienswijzen zijn voorzien van de beantwoording in de nota van zienswijzen. De omwonenden zijn in het participatietraject vooraf geïnformeerd over het plan. Vervolgens hebben we persoonlijk gesproken met de zienswijzenindieners.

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 Elburg' ongewijzigd vast te stellen.

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 binnenstedelijke woningvoorraad aangevuld met 15 nieuwe appartementen (sociale huur en betaalbaar koop) voor starters en senioren, waardoor wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en 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.

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.

1.3 Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimtelijk kwaliteitsslag bereikt.

Met de vaststelling van het plan wordt de huidige bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee een milieubelastende bedrijfsactiviteit, namelijk een tankstation met lpg-vulpunt, midden in de woonwijk weggenomen wordt. Daarnaast wordt voorzien in de woningbouwbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met natuur inclusief, klimaat adaptief en duurzaam bouwen.

1.5 De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie wordt onder andere gepleit voor 'wonen voor iedereen' en een 'aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit'. Het nieuwe woningprogramma dient voldoende aanbod te hebben voor alle leeftijdsgroepen in de samenleving. Door de toevoeging van de 15 appartementen wordt hiermee invulling gegeven aan de omgevingsvisie op het gebied van wonen.

1.6 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is besproken met omwonenden

Het bestemmingsplan bestaat uit een Toelichting (met bijlagen), Regels (met bijlagen) en een Verbeelding (kaart). De Verbeelding en de Regels vormen het feitelijke juridisch kader en bepalen wat er planologisch op de locatie mogelijk is. De Verbeelding laat zien op welke locatie welke functie mag komen. De Regels geven de kaders aan waaraan de inrichting moet voldoen. Bij de opstelling van het plan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels en systematiek van overige vigerende bestemmingsplannen in de omgeving.

In de Toelichting staat beschreven waarom deze ontwikkeling voldoet aan goede ruimtelijke ordening, bij sommige onderwerpen is dit nader onderbouwd door aanvullend onderzoek.

Het voorliggende bestemmingsplan met alle onderzoeken is afgestemd met alle relevante gemeentelijke disciplines, de vooroverlegpartners (provincie, waterschap, VNOG) en overige partners, zoals de Omgevingsdienst Veluwe en het Oversticht. De omwonenden zijn in het participatietraject geïnformeerd over het plan. Vervolgens hebben we persoonlijk gesproken met de zienswijzenindieners.

2.1 De economische uitvoerbaarheid is anderszins geregeld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. 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.

3.1 Het overgangsrecht is van toepassing voor vaststelling van het 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.

Kanttekeningen

2.1 Dit plan heeft een maatwerk in woningbouwprogramma opgeleverd, afwijkend van het addendum van 3 juli 2023

Het plan voldoet aan de 'oude' eisen van woningvisie als maatwerk in het kader van addendum van 3 juli 2023. Uw raad heeft toen het college mogelijkheid geboden om middels een maatwerk aan de lopende projecten te bieden in verband met verhoogde percentages sociale woningbouw. Omdat het afgestemde woningbouwprogramma een minimale eis van 20% sociale huur en 20% sociale koop component bevatte, is besloten om hieraan vast te houden. Ondanks de toenemende druk in de uitvoeringskosten vanwege de saneringskosten, gestegen kosten materiaal en vertraging in het proces is het haalbaar gebleken om aan deze eisen te voldoen. Het college heeft hiermee ingestemd.

Financiën

Zoals in paragraaf 3.1. bij de argumenten is vermeld, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, 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 de alle drie indieners persoonlijk gesproken over het bestemmingsplan en de zienswijzen.

Vervolg

Na besluitvorming door uw 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 te Elburg';
2. Bestemmingsplan inclusief toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
3. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Vrijheidsstraat 20 te Elburg'.

Elburg, 12 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma