

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vossenakker Noord" en van het exploitatieplan "Vossenakker Noord";

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpexploitatieplan zijn opgesteld voor de ontwikkeling en realisering van het exploitatieplangebied 'Vossenakker Noord' voor de bouw van 30 woningen 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 9 april 2014 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 de terinzagelegging zienswijzen zijn ingekomen over zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan;

dat de ingekomen zienswijzen tijdig zijn ingekomen en ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn opgenomen en verwerkt in de bijgevoegde zienswijzennota's, welke nota's deel uitmaken van dit besluit;

dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aanpassing behoeft en dat het ontwerpexploitatieplan niet behoeft te worden aangepast;

dat het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 10 juni 2014 ten behoeve van de te realiseren woningen binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken', Hogere Waarden hebben vastgesteld voor de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder;

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;

b e s l u i t :

1.
 - De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
 - In te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende zienswijzennota en daarbij deels wel en deels niet tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijzen, een en ander zoals aangegeven;
 - Het bestemmingsplan 'Vossenakker Noord' gewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND2013-

VST1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam:
o_NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND2013-VST1;

- De indieners van zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;

2.

- De ingekomen zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan ontvankelijk te verklaren;
- In te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende zienswijzennota en daarbij niet tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijzen, een en ander zoals aangegeven;
- Het exploitatieplan 'Vossenakker noord' ongewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het exploitatieplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND2013-EPV1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam:
o_NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND-EPV1;
- De indieners van de zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan;
- De eigenaren en zakelijk gerechtigden van gronden gelegen binnen het gebied van het exploitatieplan schriftelijk in kennis te stellen van de vaststelling.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 29 september 2014,
de voorzitter,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting.

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan 'Vossenakker Noord' en ontwerpexploitatieplan 'Vossenakker Noord' van de gemeente Elburg.

Wij stellen u voor:

het ontwerpbestemmingsplan 'Vossenakker Noord' gewijzigd vast te stellen en het ontwerpexploitatieplan 'Vossenakker Noord' ongewijzigd vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in het besluit en de daarbij behorende zienswijzennota's.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Het gebied van het bestemmingsplan ligt ten zuiden van de begraafplaats tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg te Elburg. Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van het bestemmingsplan 'Vossenakker'. In verband met een ingesteld beroep heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het verleden de goedkeuring van het noordelijk deel van het plangebied 'Vossenakker' vernietigd. Destijds was nog geen Geurverordening vastgesteld. Op een later moment is daar alsnog in voorzien. Voor deze locatie wordt met dit bestemmingsplan weer voorzien in de oorspronkelijke opzet van het plan.

Wat willen we bereiken / indicatoren?

- Bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 30 woningen. De woningen zullen worden gebouwd als vrijstaande woningen en/of tweekappers. Het plan is opgezet als een bestemmingsplan met een uitwerkingsbevoegdheid. Omdat de ontwikkeling rond 2020 plaats zal vinden, kan te zijner tijd een gedetailleerd plan, i.c. een zogenaamd uitwerkingsplan, worden gemaakt waarbij de kavels, bouwvlakken en de verkeersbestemming specifiek in beeld worden gebracht. Op die wijze kan op een geschikt moment 'maatwerk' worden geleverd voor de invulling van het toekomstig plangebied.

- Exploitatieplan.

De grond is in eigendom van meerdere partijen, w.o. de gemeente. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het kostenverhaal zeker te worden gesteld. Om die reden is 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 grondeigenaren 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 in totaal vier zienswijzen ingekomen. In de zienswijzennota's van de betreffende plannen is een reactie gegeven op de zienswijzen en is aangegeven of daar wel of niet aan tegemoet gekomen zou moeten worden. Voorgesteld wordt in te stemmen met de reactie zoals opgenomen in de betreffende zienswijzennota's en op basis daarvan het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen.

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.

Degenen die een zienswijzen hebben ingediend, ontvangen persoonlijk bericht over het besluit van de raad.

De vaststelling van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan wordt op de gebruikelijke wijze 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.

Financiële paragraaf

Het exploitatieplan geeft aan dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Risicoparagraaf

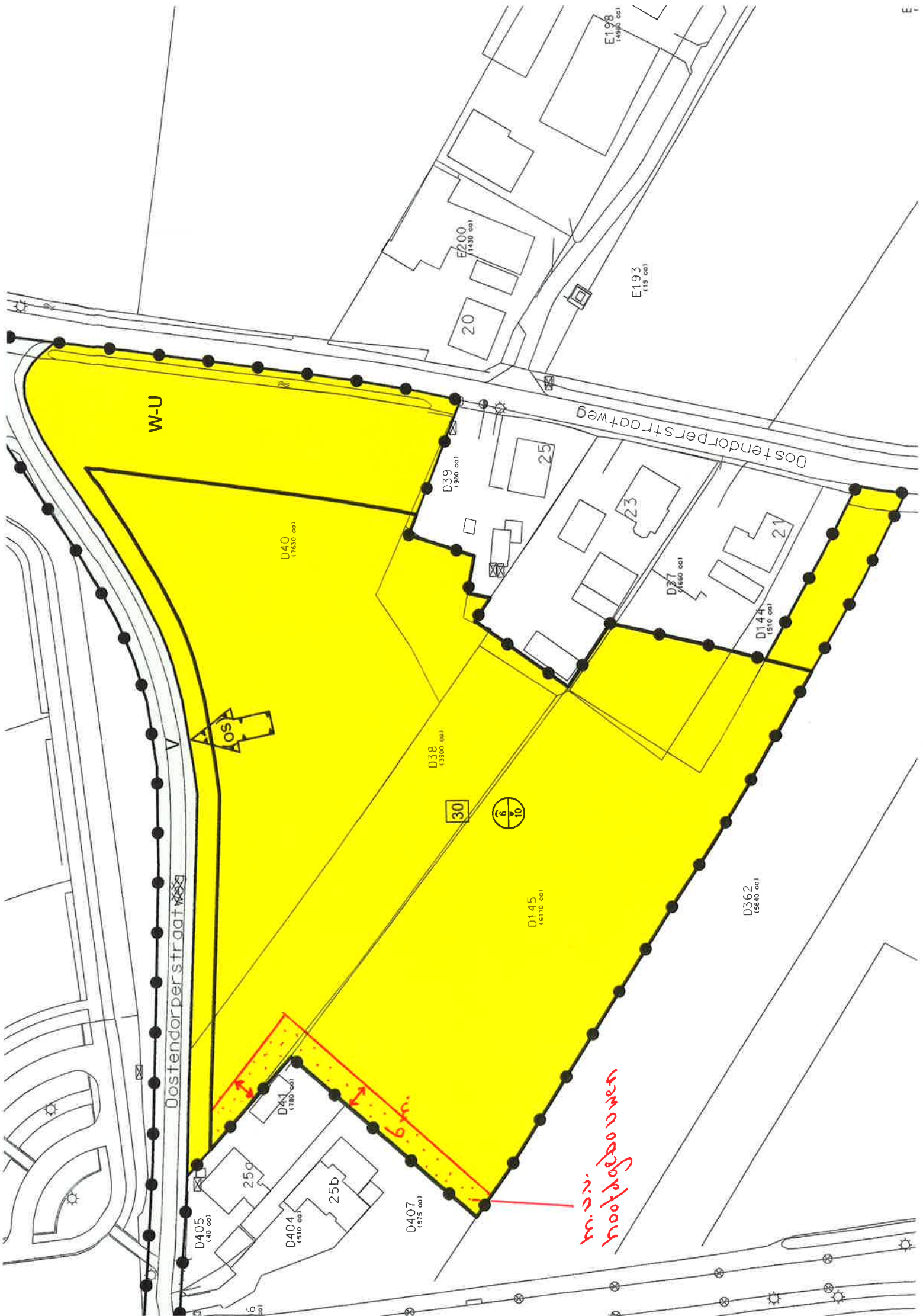
Tegen de vaststelling van de plannen kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Elburg, 15 juli 2014

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

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.



Zienswijzennota over het ontwerpbestemmingsplan 'Vossenakker Noord'.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Ontvankelijkheid.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen, zoals genoemd onder 1 en 2.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarom ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen en reactie gemeente.

1.

Een gelijkkluidende zienswijze is ingekomen van Van Dijkhuizen Consulting b.v. te Elburg, namens de heer P.J. Bruinsma, wonende Oostendorperstraatweg 25A te Elburg en, de heer S. van den Hul, wonende Oostendorperstraatweg 25B te Elburg.

Aangegeven wordt dat de heer P.J. Bruinsma en de heer S. van den Hul erg ongelukkig zijn met het feit dat voor de zoveelste keer de vrijheid en het woongenot wordt aangetast.

"Op vrij wonen in agrarisch gebied is telkenmale een aanslag gepleegd op het woongenot. De nieuwbouw Elburg, de Rondweg, het kerkhof en het Oostenlicht, hebben de woonomgeving aangetast en totaal veranderd. Ook de huidige plannen vormen een nieuwe bedreiging.

Om enigszins tegemoet te komen aan opnieuw aantasting van het woongenot door de nieuwe situatie en deze aantasting enigszins te verzachten, stellen wij u voor de navolgende punten

bestemmingsplanmatig aan te passen:

1. Het maken van een groensingel met een minimale hoogte van 4 meter en een minimale breedte van 7 meter, grenzend aan de totale perceelgrens;
2. De goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan te beperken naar maximaal 4,5 meter voor de bebouwing grenzend aan het perceel van opdrachtgever;
3. Geen doodlopende weg, brandgang achter het perceel van opdrachtgever.

Wij willen graag deze punten toelichten in een nader gesprek. Dit verzoek dient separaat te worden behandeld. Tevens hopen wij er op een constructieve wijze uit te komen, teneinde juridische stappen onzerzijds te voorkomen. Wel houden wij ons alle rechten voor en zullen planschadevergoeding aanvragen wanneer het bestemmingsplan definitief is."

Reactie gemeente:

Zoals gevraagd heeft op 10 juni 2014 een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Verwezen wordt naar het verslag van het gesprek.

Dhr. Bruinsma woont sinds 24-2-1976 op het adres Oostendorperstraatweg 25A. Dhr. Van den Hul sinds 1-9-2004 op nummer 25B. Het eerste deel van de Oostelijke Rondweg en de begraafplaats zijn bijna 20 jaar geleden aangelegd. De toekomstige uitbreidingslocatie aan de oostzijde van de Oostelijke Rondweg is aangekondigd in het 'Structuurplan 1995'. Voor de laatstgenoemde eigenaar was de toekomstige ontwikkeling te voorzien.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Vossenakker Noord' is de woonbestemming op de verbeelding van het plan aangegeven als een nader uit te werken woongebied. Ter plekke kunnen 30 woningen als vrijstaande woning of tweekapper worden gebouwd. Voor deze locatie zijn geen rijenwoningen of appartementen voorgesteld. Deze categorieën van woningen zijn in het zuidelijk deel van het plangebied 'Vossenakker' opgenomen en deels uitgevoerd.

De in dit bestemmingsplan voorgestelde woonlocatie zal rond 2020 in ontwikkeling worden genomen.

Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan niet als een gedetailleerd plan in procedure gebracht, maar als een bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting. Met een op een later moment op te stellen uitwerkingsplan zal een verkaveling in beeld worden gebracht, waarbij de exacte locatie van de woningen en ook de daarop aansluitende verkeersbestemming en groeninvulling zal worden aangegeven. Voordat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld kunnen belanghebbenden hierover een reactie geven richting gemeentebestuur. De openbare voorbereidingsprocedure is hierop van toepassing. Op dit moment wil de gemeente zich nog niet vastleggen op de exacte plaats van de toekomstige woningen en de wegenstructuur c.a. Het 'vlekkenplan' dat bij het exploitatieplan is gevoegd is een rekenmodel.

Het realiseren van de door indieners gevraagde groensingel achter hun woning, scheidt het nieuw te ontwikkelen woonwijkje van de bestaande bebouwing af. Hierdoor ontstaat geen samenhangend woongebied. Het is juist de opzet om de bestaande en de nieuwe woningen in een samenhangend geheel op te nemen. Met het beperken van de bouwhoogte tot 4,5 meter kunnen slechts hele lage

woningen worden gerealiseerd. Dat is niet de opzet van het plan. Uitgegaan wordt van volwaardige woningen op een bijpassend perceel, binnen een acceptabele maatvoering voor goot en nok. Het te zijner tijd te ontwikkelen uitwerkingsplan met zijn verkavelingsopzet zal daar duidelijkheid over geven. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de afstand van de erfgrans tot het hoofdgebouw minimaal 3 meter moet bedragen. Die regel als zodanig moet gehandhaafd blijven ten behoeve van de algehele opzet van het toekomstige uitwerkingsplan. Ten opzichte van de huidige situatie komt hierdoor de bestaande woning van beide appellanten en de nieuw te bouwen woningen, d.w.z. het hoofdgebouw, relatief dicht bij elkaar te staan.

Om een minimum afstand vast te leggen tussen de bestaande woning van appellanten en de in de uitwerking mogelijk op te richten hoofdgebouwen, wordt binnen de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Wonen – Uit te Werken' over een breedte van 6 meter aansluitend aan de plangrens met de percelen Oostendorperstraatweg 25a en 25b een aanduiding opgenomen, waarmee aangegeven wordt dat ter plaatse geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Op die wijze kan tussen deze bestaande en de nieuwe hoofdgebouwen een extra ruimte, c.q. afstand worden gecreëerd, waardoor deels aan de zienswijzen tegemoet kan worden gekomen

Bij een woonbestemming mogen tot aan de perceelsgrens wél bijbehorende bouwwerken (schuurtjes e.d.) worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken kunnen altijd tot op de perceelsgrens worden gebouwd, dat is een algemeen geldende regel en geldt ook voor de huidige bewoners. Indien indieners van oordeel zijn dat recht op planschade bestaat is men vrij hierover te zijner tijd een verzoek bij het college in te dienen.

Aan de zienswijzen wordt op de voorgestelde wijze tegemoet gekomen.

2.

Een gelijkkluidende zienswijze is ingekomen van 'megahome.nl B.V. en Nebo Vastgoed B.V., beiden gevestigd te Almelo.

De zienswijzen zijn met name gericht op het ontwerpexploitatieplan. Het navolgende deel van de zienswijzen wordt bij het bestemmingsplan behandeld.

"Inzake het bestemmingsplan Vossenakker Noord en exploitatieplan Vossenakker Noord maken wij bezwaar tegen de geprojecteerde. P.O. kavels had over het gehele vastgestelde bestemmingsplan Vossenakker van 2007 verdeeld moeten worden en niet alleen op de gronden van megahome.nl B.V. en Nemo Vastgoed B.V."

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3. onder 'Wonen' aangegeven dat niet wordt uitgegaan van projectmatige bouw maar van de verkoop van kavels ten behoeve van particuliere opdrachtgeverschap. In de uitwerking ex artikel 6.13. lid 2 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met artikel 6.2.10 Besluit ruimtelijke ordening kan dat nader worden aangegeven. Uitgegaan is van particulier opdrachtgeverschap omdat geplande projectmatige bouw elders binnen de gemeente, juist is omgezet in de verkoop van kavels en particulier opdrachtgeverschap (Burgemeester Folkertslocatie / Wildemaet). Daarbij komt dat deze locatie zich heel goed leent voor gedifferentieerdere woningbouw. Beide opties zijn ons inziens mogelijk. Indien de ontwikkelaar ervoor kiest om projectmatige bouw aan te bieden willen wij dat respecteren. Wat de gemeentelijke grond betreft blijven wij om bovengenoemde redenen voorshands uit gaan van particuliere opdrachtgeverschap. Ten tijde van de uitwerking - in 2020 - kan dat, mede afhankelijk van de vraag op dat moment, in overleg nader worden geregeld. In paragraaf 4.3. wordt de betreffende zin daarom als volgt gewijzigd:

'Uitgegaan kan worden van zowel projectmatige bouw als van de verkoop van kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, of een combinatie daarvan.'

Aan de zienswijze wordt op de voorgestelde wijze tegemoet gekomen.

Kort verslag van het gevraagde gesprek d.d. 10 juni 2014 naar aanleiding van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Vossenakker Noord', ingediend door Van Dijkhuizen Consulting b.v. te Elburg namens van de heer P.J. Bruinsma, Oostendorperstraatweg 25a en de heer S. van den Hul, Oostendorperstraatweg 25b te Elburg.

Aanwezig: de heer G.G.F. van Dijkhuizen en de heren S. van den Hul en P.J. Bruinsma, Wethouder J. Polinder (portefeuillehouder) en G. Steentjes (afd. ruimtelijke ontwikkeling).

De bewoners hebben een zienswijze ingediend naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Vossenakker Noord', zoals dat in ontwerp ter visie heeft gelegen.

De heer Van Dijkhuizen geeft aan dat de bewoners telkens meer van hun privacy moeten inleveren als gevolg van de planontwikkelingen rondom de woning. Gewezen wordt onder andere op de ontwikkeling van de begraafplaats, de aanleg van de Oostelijke Rondweg, de bouw van de school en nu de woningen. De portefeuillehouder geeft aan dat het planproces voor dit deel van Vossenakker voor de tweede keer aan de orde is. Bij het eerste bestemmingplan is de goedkeuring van dit plandeel in beroep vernietigd vanwege het ontbreken van een geurverordening. Dit is nu alsnog geregeld. Beroep is destijds alleen ingesteld door de eigenaar van Oostendorperwegje 1, vanwege de agrarische bedrijfsvoering.

De woning van de heer Van den Hul is 10 jaar geleden gekocht. De voorgestelde ontwikkeling was toen al wel bekend en opgenomen in het 'Structuurplan 1995'. Aan de hand van het plan wordt aangegeven dat niet gebouwd wordt vóór 2019. Het bestemmingsplan is een plan met een uitwerkingsverplichting. De exacte plaats van de woningen, wegen en dergelijke wordt opgenomen in een zogenaamd uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan wordt op een later moment ontwikkeld en ook weer voor een openbare procedure ter visie gelegd. Het vlekkenplan dat bij het exploitatieplan hoort geeft aan hoe de verdeling van de uitgeefbare gronden kan worden beoordeeld. Ter plaatse is ruimte aanwezig voor 30 woningen. De woningen worden gebouwd als vrijstaand of tweekapper. Een deel van die bouwvlek grenst aan hun perceel.

De heer Van Dijkhuizen geeft aan dat de onzekerheid vervelend is.

De heer Bruinsma merkt op dat hij in het verleden grond heeft willen aankopen, maar dat de gemeente niet wilde verkopen. Nu hoeft het voor hem niet meer. Hij wil in plaats daarvan de woning wel verkopen. De woning van de heer Van den Hul, Oostendorperstraatweg 25b, grenst niet direct aan het plangebied. De grond rondom die woning is eigendom van de heer Bruinsma. Aangegeven wordt nog dat, onder de grond, een gasleiding loopt van de Oostendorperstraatweg naar de woning. De heer Bruinsma geeft aan dat hij daar in het verleden van de eigenaar toestemming voor heeft gekregen. Door de gemeente zal worden bezien, waar deze gasleiding loopt en of dit in de openbare registers als erfdienstbaarheid is opgenomen. Het middelste deel van de grond is in eigendom van de gemeente, de percelen aan weerszijden daarvan zijn in eigendom van een ontwikkelaar.

Zoals aangegeven vindt men de bouwhoogte van 10 meter nok en 6 meter goot hoog. Afgevraagd wordt of er geen appartementen zullen worden gebouwd.

Aangegeven wordt dat de uitwerkingsregels alleen ruimte geven voor vrijstaande woningen en tweekappers, niet voor de bouw van appartementen. Voor dit type woningen is dat een acceptabele maatvoering. De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens is vastgelegd op 3 meter. Het opnemen van een afscheidende groensingel wordt door de gemeente niet nagestreefd, een en ander vraagt ook weer onderhoud.

De heer Bruinsma geeft aan dat hij in het verleden in het zuidelijk deel een woning wilde bouwen, maar dat dat niet mocht.

De portefeuillehouder geeft aan dat dit bestemmingsplan daar ook niet in voorziet. Op die locatie ligt ook een behoorlijke geluidsbelasting vanwege de Oostelijke Rondweg. Het wegverkeerslawaai is de bewoners ook erg tegen gevallen.

Aangegeven wordt dat planschade zal worden gevraagd zodra dat mogelijk is, of op basis van het bestemmingsplan, of naar aanleiding van de vastgestelde uitwerking. Aangegeven wordt dat daar wat wisselende jurisprudentie over is.

De portefeuillehouder geeft aan dat hij nog nadrukkelijk naar de zienswijzen en de belangen van indieners zal kijken.

De heer Van Dijkhuizen dankt de voorzitter voor het gesprek.