



Partiële herziening

Structuurvisie Gemeente Elburg 2030

(i.v.m. bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen)

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Geldende structuurvisie
3. Visie herontwikkeling havengebied/transformatie Kruismaten
4. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en structuurvisie
5. Wijziging structuurvisie
6. Procedure vaststelling

Vastgesteld door gemeenteraad
op 16 maart 2015.

Elburg, 13 januari 2015

Planidentificatie: NL.IMRO.0230.SVELBURG2011PH1-VST1

1. Aanleiding

Bij de historische kern van Elburg is het ruimtelijk beleid gericht op de transformatie naar gemengde stedelijke en/of watergebonden functies van een deel van het industrieterrein Kruismaten grenzend aan de oostzijde van het havenkanaal annex een herontwikkeling van het havengebied (haven en westzijde van havenkanaal).

De stedelijke transformatie van dit deel van het industrieterrein Kruismaten, hierna te noemen "transformatielocatie Kruismaten", ziet op de locatie, die wordt begrensd door het havenkanaal/de Havenkade, de J.P. Broekhovenstraat en de Industriestraat. Binnen deze locatie kan onderscheid worden gemaakt tussen het deelgebied ten zuiden van de Slenk en het deelgebied ten noorden van de Slenk. Uitgangspunt voor deze locatie is om de gewenste ontwikkeling in principe aan de private eigenaren over te laten. De gemeente wil hierin faciliterend en zo min mogelijk risicodragend optreden en zal niet zelf de transformatie ter hand nemen. De transformatie ziet op gemengde stedelijke en watergebonden functies zoals (specifieke vormen van recreatie, senioren en/of zorg-) wonen, toerisme/recreatie, watersport, kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met water en stedelijk groen e.a. Met de transformatie wordt de ontwikkeling beoogd van een hoogwaardig multifunctioneel (verblijfs)gebied voor werken, wonen en recreatie.

Voor het deel van de locatie aan de noordzijde van de Slenk hebben eigenaren/ondernemers door Royal Haskoning DHV een stedenbouwkundige visie laten opstellen onder de naam 'Ruimtelijke ontwikkeling Elhaven'. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het gebied gelegen aan de zuidzijde van de Slenk. De gemeente staat in principe welwillend ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling.

In het gebied aan de zuidzijde van de Slenk hebben zes eigenaren een plan ontwikkeld voor de bouw van een commerciële plint met daar boven op circa 38 woningen. Daarnaast wordt ook een herontwikkeling van het gebied ten noorden van de Slenk ten behoeve van ondermeer functieverandering naar wonen als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst gezien. In paragraaf 3 wordt hierop nader ingegaan.

In de raadsvergadering van 24 september 2012 is de Structuurvisie Elburg 2030 vastgesteld. In deze Structuurvisie is het actuele woningbouwprogramma voor en na 2019 opgenomen. Woningbouw op Kruismaten is in dit programma echter niet opgenomen, omdat ten tijde van deze visievorming de plannen daarvoor onvoldoende concreet waren.

Wanneer de gemeente medewerking verleent aan locatieontwikkelingen die betrekking hebben op woningbouw, kan dit praktisch gezien alleen door het woningbouwprogramma (contingent woningen) voor de nieuwbouwwijk Horstkamp te Elburg later in de tijd te plannen ten gunste van de beoogde ontwikkeling. Dit heeft forse extra exploitatiekosten voor de uit te stellen woningbouwlocatie Horstkamp tot gevolg. De gemeenteraad heeft in principe besloten medewerking te verlenen aan de transformatieplannen mits deze (toename van de) exploitatiekosten op de eigenaren van de eerder uit te voeren ontwikkellocaties kunnen worden verhaald. Dit kostenverhaal betreft een financiële bijdrage aan woningbouwlocaties die in een later stadium in ontwikkeling worden genomen dan in het woningbouwprogramma en in de betreffende exploitatieopzet is voorzien. Om aan dit plan mee te kunnen werken, dient een procedure tot wijziging van de Structuurvisie te worden gevolgd.

Doel

Doelstelling van deze herziening van de structuurvisie is een basis te creëren voor een vergoeding van de meerkosten van de woningbouwlocaties, zoals Horstkamp, in de vorm van kostenverevening door middel van een financiële bijdrage ten gunste van deze locaties en ten laste van woningbouwlocaties, die vervroegd in ontwikkeling worden genomen. Wanneer het via genoemd transformatieplan Kruismaten of vervroegde ontwikkeling van andere woningbouwlocaties zou komen tot verschuiving van contingenten c.q. geplande woningbouwlocaties naar een later tijdstip biedt deze herziene structuurvisie de wettelijke basis voor deze financiële bijdrage.

Opzet

De opzet van deze herziening is, dat de nieuwe transformatielocatie Kruismaten als ruimtelijke ontwikkeling in de structuurvisie wordt opgenomen voor realisering na 2019 en dat een eerdere

uitvoering vóór 2019 van deze transformatie, of van andere woningbouwlocaties, mogelijk wordt gemaakt, mits ten laste van de transformatielocatie Kruismaten, of van andere locaties, een financiële bijdrage wordt verstrekt ten gunste van woningbouwlocaties die als gevolg van deze verschuiving later worden gerealiseerd. De omliggende tekstgedeelten (zie tekstkaders hoofdstukken 3 en 5) bevatten de concrete tekst- en kaartwijzigingen in de structuurvisie.

Deze herziening heeft daarmee een algemene strekking en geldt voor wisselingen van woningbouwlocaties in de woningbouwprogrammering, waaraan door de gewijzigde planning voor de gemeente meer kosten zijn verbonden. Deze kosten kunnen als bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen worden verhaald. Door een verankering in de structuurvisie wordt voldaan aan de wettelijke basis van dit kostenverhaal, die is opgenomen in artikel 6.24, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wettelijke basis

Als het gaat om kostenverhaal is de Wro bepalend. In afdeling 6.4 van de Wro is de regeling voor grondexploitatie opgenomen met als insteek een goede wettelijke basis voor kostenverhaal c.q. bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen. De basis voor het bedingen van zo'n bijdrage ligt in artikel 6.24 lid 1 Wro van genoemde afdeling 6.4 Wro. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied. Dit artikel bepaalt dat de ruimtelijke ontwikkeling een basis moet hebben in een vastgestelde structuurvisie. Uit de wetsgeschiedenis wordt duidelijk dat in de structuurvisie de samenhang moet worden benoemd tussen enerzijds het exploitatiegebied van de herontwikkeling in casu locatie Kruismaten en anderzijds de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt bedongen (in casu locatie Horstkamp).

N.B.: Onder "contingent" wordt hiervoor en hierna verstaan de "planningsruimte voor woningbouwlocaties in het kwalitatief woningbouwprogramma van de gemeente (KWP 3)"

2. Geldende structuurvisie

In de structuurvisie is het volgende opgenomen ten aanzien van de visie wonen/economie en de transformatie van het bedrijventerrein Kruismaten/havengebied

Blz. 41:

"De gemeente Elburg heeft ingestemd met de regionale verdeling van woningbouwaantallen uit het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP). Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Door in te stemmen met de afspraken ontstaat een inspanningsverplichting voor de gemeenten en corporaties om aan deze afspraken te voldoen.

"Op de verschillende kaarten zijn de woningbouwlocaties opgenomen. Het college heeft besloten om in het woningbouwprogramma tot en met 2019 in totaal 983 woningen op te nemen. Dit aantal is verdeeld over de verschillende locaties, maar van deze verdeling kan afgeweken worden als dat noodzakelijk is".

Blz. 45:

"De gedeeltelijke transformatie van Kruismaten van bedrijvigheid naar woningbouw blijft een wens van de gemeente Elburg. Dit hangt echter af van kansen en initiatieven die zich op het juiste moment aandienen. Wanneer zich kansen voordoen om op deze locatie woningbouw te realiseren, zal dat consequenties hebben voor de woningbouwaantallen van overige locaties."

Blz. 47

"In de gemeente Elburg zijn verschillende bedrijventerreinen aanwezig die sterk in aanzien en karakter verschillen. Van oorsprong zijn de industriële activiteiten in Elburg begonnen rond de haven. Dit is de reden voor de excentrische ligging van bedrijventerrein Kruismaten. Hierdoor blijft de bereikbaarheid van dit bedrijventerrein lastig, ondanks de later aangelegde Oostelijke Rondweg van Elburg. Kruismaten is deels verouderd en de beeldkwaliteit is relatief laag. Voor Kruismaten wordt een nieuw bestemmingsplan

opgesteld, waarin voor een gedeelte functieverandering wordt voorgesteld. Dit is vooral het gebied dat grenst aan de noordkant van de haven en het havenkanaal. Daarbij is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit gebied op termijn om te vormen naar een hoogwaardig multifunctioneel gebied ten behoeve watergebonden functies, werken, toerisme en/of (zorg)wonen. De haalbaarheid daarvan wordt vooral bepaald door de woningmarktsituatie (beschikbaarheid voldoende woningbouwcapaciteit) en de economische situatie. De komende jaren zal duidelijk worden in welke mate door een toekomstgericht en doordacht plan Kruismaten en het havengebied integraal kunnen worden ontwikkeld tot een vitaal en aantrekkelijk gebied voor werken, recreëren en wonen. Voor de haven, het gebied ten zuiden van het havenkanaal, een deel van het bedrijventerrein Kruismaten en de ijsbaan werkt de gemeente aan het stedenbouwkundig plan Havengebied Elburg en omgeving. Bedrijven kunnen eventueel naar Broeklanden (zie hierna) worden verplaatst.”

Blz. 89”/90:

In de uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 4) is de locatie Kruismaten opgenomen na 2019.

“Actualisering en herprioritering woningbouw- en ontwikkellocaties bij vaststelling structuurvisie

“Ten opzichte van de in paragraaf 4.2. opgenomen woningbouwplanning en ontwikkellocaties geldt de navolgende gewijzigde en actuele prioritering voor en na 2019. Zoals hieruit blijkt zijn 683 woningen voor 2019 gepland en 457 woningen na 2019 gepland.

“Hierbij wordt aangetekend, dat deze planning zeker op langere termijn en deels vanwege het zachte karakter van de plancapaciteit, omdat nog planologische procedures moeten worden gevolgd, een indicatief karakter heeft en de noodzakelijke flexibiliteit in zich heeft in verband met nog onzekere omstandigheden, onderzoeken, overleg en te voeren procedures.

Bij de uitwerking van de structuurvisie in concrete projecten of bestemmingsplannen wordt flexibiliteit in acht genomen en kan op basis van een nadere onderbouwing aan de hand van de dan geldende omstandigheden en inzichten van deze prioritering worden afgeweken.

Het herziene woningbouwprogramma brengt ook in het uitvoeringsprogramma (paragraaf 4.4.) voor enkele locaties (Vossenakker-Noord, Horstkamp, Parkweg) een wijziging in de fasering met zich mee. De locaties Vossenakker (Noord) en Horstkamp zullen gedeeltelijk ook na 2019 worden gerealiseerd. Locatie Parkweg is voor 2019 gepland.” (einde citaten)

Zoals uit de structuurvisie blijkt heeft het woningbouwprogramma een flexibel karakter en kan de prioritering van de woningbouwlocaties (aanpassing van de woningbouwplanning) op basis van gewijzigde omstandigheden of inzichten worden herzien bij de uitwerking van de structuurvisie in projecten of bestemmingsplannen.

In paragraaf 3 zal worden ingegaan op de nieuwe visie en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het havengebied annex bedrijventerrein Kruismaten voor de gewenste transformatie naar watergebonden functies, (zorg)wonen, werken en/of toerisme.

De flexibiliteit in het woningbouwprogramma geldt ook voor andere locaties die voor de periode na 2019 staan gepland en op basis van gewijzigde prioriteitstelling in de periode tot 2019 zullen worden ontwikkeld. Ook hiervoor geldt deze herziening van de structuurvisie. Voor een bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen ten gunste van locaties, die later dan gepland worden ontwikkeld wordt hiermee een wettelijke basis geboden bij vervroegde ontwikkeling van geplande of nieuwe locaties.

3. Visie transformatielocatie Kruismaten

Ten opzichte van de geldende structuurvisie (zie paragraaf 2) en de daarin opgenomen woningbouwontwikkelingen wordt hoofdstuk 3.2. visie wonen als volgt aangepast c.q. op blz. 45 aangevuld met een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling “Transformatielocatie Kruismaten”:

“Transformatielocatie Kruismaten

In het deelgebied aan de zuidzijde van de Slenk is een ontwikkeling voorzien bestaande uit de bouw van een commerciële plint met circa 38 woningen in de verdiepingen op die plint.

Een nieuwe ontwikkeling op het aangrenzende deelgebied ten noorden van de Slenk beoogt de realisering van 60 appartementen, water en voorziet in een toeristisch / recreatieve verbetering van het havengebied. Deze plannen verkeren op dit moment overigens in een nog pril stadium. Bij de verdere uitwerking daarvan kunnen de plannen een andere invulling krijgen.

De gemeente Elburg zal de transformatie van dit zuidoostelijke deel van bedrijventerrein Kruismaten niet zelf ter hand nemen. Dit zal gebeuren in de vorm van een samenwerking tussen private partijen. De transformatie van het zuidoostelijke deel van bedrijventerrein Kruismaten naar een gemengd gebied zal plaatsvinden via een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders op grond van het bestemmingsplan "Kruismaten 2012". In de wijzigingsbevoegdheid zijn de ruimtelijke en planologische kaders vastgelegd waar het college van burgemeester en wethouders de uitgewerkte plannen voor de transformatie aan toetst, voordat planologische medewerking wordt verleend aan het initiatief.

Om de ontwikkelingen in het te transformeren gebied te stimuleren, heeft de gemeenteraad op 29 oktober 2012 besloten voor 38 woningen contingent beschikbaar te stellen. Om dit aantal van 38 woningen binnen het op dit moment beschikbare contingent van 810 woningen te realiseren, heeft het gemeentebestuur op 4 september 2012 besloten om 38 middeldure koopwoningen op de locatie Horstkamp door te schuiven naar de periode na 2019 onder de voorwaarde van kostenverevening. De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2012 dit besluit geaccordeerd. Hierdoor kunnen 38 woningen beschikbaar worden gesteld voor de inbreidings- c.q. wijzigingslocatie in het plangebied Kruismaten ten zuiden van de Slenk. De 38 woningen zijn tevens opgenomen in de planningslijst welke in 2013 aan de provincie is aangeboden. Zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin past de deellocatie dan ook binnen de kaders van de afspraken zoals deze vast liggen in het Kwalitatieve Woonprogramma 3." Daarnaast wordt voor de deellocatie ten noorden van de Slenk een herstructurering en functieverandering naar ondermeer wonen mogelijk geacht afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking en de verdere functionele invulling, zoals in deze paragraaf nader wordt beschreven.

Voor de transformatielocatie Kruismaten als geheel gelden volgens het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" de volgende uitgangspunten:

"De overgang van bedrijventerrein naar Havenfront wordt zorgvuldig vormgegeven.

Er wordt gezorgd voor een aansprekende kadebebouwing langs de haven die past bij het karakter van de haven, de bebouwing erlangs en bij het oude stadscentrum.

Er wordt een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte op de Havenkade gecreëerd.

Het gebied krijgt gemengde functies, bij voorkeur gebonden aan de haven. Langs de Havenkade komen voorzieningen zoals detailhandel, horeca.

Er worden geen milieubelastende functies/bestemmingen langs de Havenkade toegestaan.

Wonen wordt uitsluitend toegestaan om de gewenste ontwikkeling van het wijzigingsgebied te ondersteunen en/of mogelijk te maken.

De op te nemen woningtypes zijn aanvullend op het vastgestelde gemeentelijke woningprogramma, daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan starters-, senioren-, zorg- en recreatiewoningen.

Alle woonfuncties dienen te passen binnen milieuwetgeving in verband met de nabijheid van bedrijven.

De zuidoosthoek van het havengebied is de voorkeurslocatie voor de genoemde 38 woningen, omdat dan zoveel mogelijk kan worden aangesloten op bestaande woonbebouwing.

Als het gaat om recreatiewoningen ligt de koppeling met de jachthaven voor de hand. Deze woningen kunnen op een plint van bedrijven of winkels geplaatst worden. Geschikte locaties daarvoor zijn de hoek van de Havenkade en de J.P. Broekhovenstraat, en op de hoeken van de Slenk, waar ruimte is voor horeca met terras of winkels. Entrees van woningen aan de straat zijn wenselijk net als ook een mix van woningtypen. Dit leidt tot het opnemen van ruimte voor ook grondgebonden woningen in het plan.

Een ontwikkeling van havengebonden functies (voorzieningen) wordt vooral gezien langs de Havenkade (bijvoorbeeld watersportwinkels, horeca – circa 250 m² - met terrassen).

De voorzieningen dienen een beperkte verkeersaantrekkende werking te hebben;
Er dient lokaal draagvlak voor de voorzieningen te zijn.
Leisure activiteiten en kleinschalige detailhandel, die aansluiten op de recreatie- en woonfunctie zijn eveneens toegestaan.
Een (klein) hotel behoort ook tot de toegestane voorzieningen.
Pannenkoekboten of botels worden niet toegestaan." (einde citaat)

In welke samenstelling dit programma wordt gerealiseerd is nu nog niet duidelijk. De initiatiefnemers geven aan dat zij het gebied gefaseerd willen ontwikkelen met een kwaliteitsuitstraling en met flexibiliteit naar de toekomst als de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

De wijzigingsregels bestemmingsplan "Kruismaten 2012" luiden als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

in de bestemming 'Gemengd' worden de volgende doeleinden toegestaan:

- bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende en in een bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
- eengezinswoningen, gestapelde woningen en recreatiewoningen voor zover passend binnen het gemeentelijke woonbeleid en de "Stedenbouwkundige visie Havengebied Elburg en omgeving" d.d. februari 2011
- ondergeschikte horeca;
- kleinschalige detailhandel in food en non-food producten, met dien verstande dat dit enkel is toegestaan op de begane grond van gestapelde woningen;
- één hotel;
- leisure-activiteiten, die aansluiten op de recreatie- en watersportfunctie;
- botenloodsen;
- kantoren."

Op basis van deze wijzigingsregels kan te zijner tijd een wijzigingsplan worden opgesteld voor de realisering van de transformatielocatie Kruismaten mits aan de gestelde randvoorwaarden kan worden voldaan en het vereiste van economische uitvoerbaarheid in acht wordt genomen. Als gevolg hiervan zal, wanneer er daadwerkelijk vervroegd woningen op de transformatielocatie Kruismaten gerealiseerd worden, een verschuiving van de woningbouw in de uitbreidingslocatie Horstkamp naar een tijdstip na 2019 plaatsvinden."

4. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en structuurvisie.

In de geschiedenis van de Grondexploitatiewet is het fenomeen bovenplanse verevening aan de orde geweest. In eerste instantie daarvoor een privaatrechtelijke mogelijkheid opgenomen in artikel 6.24 lid 1 Wro, later uitgebreid met de voorwaarde van vermelding in een vastgestelde structuurvisie. In tweede instantie werd bovenplanse verevening ook mogelijk gemaakt via exploitatieplannen. In privaatrechtelijk opzicht werd dit onder de noemer gebracht van 'financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen buiten het concrete plangebied(je) waarover een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Het kan bijvoorbeeld gaan om a) winstgevende locaties die bijdragen aan verliesgevende locaties en b) maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.

In de kwestie van de contingenten wordt een aanknopingspunt gezocht bij onderdeel a. In de structuurvisie moet aangegeven worden dat het om een winstgevende locatie gaat die bijdraagt aan een verliesgevende locatie. Verder moet er een bepaalde samenhang zijn tussen die beide locaties.

In de onderhavige kwestie is Horstkamp een locatie die met een grotere financiële last te maken

krijgt wanneer de transformatielocatie Kruismaten naar voren wordt gehaald. Dat geldt ook wanneer er ten koste van een andere gemeentelijke locatie wordt geschoven. De grondkosten (rentelasten van de boekwaarde) worden dan immers pas op een later moment goedgeemaakt door opbrengsten uit gronduitgifte. Er kan worden gesteld dat er door vertraging een verlies ontstaat ten opzichte van het grondexploitatie resultaat zoals dat was geraamd voorafgaand aan de verschuiving.

Er kan gesproken worden van een samenhang tussen beide locaties. De transformatielocatie Kruismaten kan, voorzover hierin woningen worden gerealiseerd, alleen worden ontwikkeld ten koste van extra lasten voor een gemeentelijke woningbouwlocatie zoals Horstkamp. Er is dus een financieel causale samenhang die ontstaat door verschuiving in het woningbouwprogramma. De transformatielocatie Kruismaten (ten zuiden en ten noorden van de Slenk) wordt naar voren gehaald ten koste van Horstkamp. Die samenhang ontstaat doordat ten eerste het KWP3 de gemeente beperkingen stelt en ten tweede doordat, gezien de huidige markt voor woningbouw, een verruiming van het woningbouwprogramma niet zinvol is. Daardoor kan er alleen maar worden geschoven met bestaande of nieuwe locaties binnen het woningbouwprogramma.

Vanuit het beleid van de programmatische aanpak voor woningbouw geldt het principe dat initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege het KWP3, pas geprioriteerd kunnen worden na 2019. De formulering van dit beleidspunt kan verwoord worden in hoofdstuk 4.2 van de structuurvisie.

In de huidige structuurvisie is in hoofdstuk 4 (Uitvoering) al aandacht besteed aan het kostenverhaal van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (beide bovenplanse elementen). In hoofdstuk 4.2 worden opbrengstlocaties genoemd en in hoofdstuk 4.3 de bovenplanse elementen. In hoofdstuk 4.2 wordt de locatie Kruismaten genoemd als (inbreidings)ontwikkelingslocatie te realiseren in de periode na 2019. Hier kunnen de onderscheiden deelgebieden binnen de transformatielocatie Kruismaten worden opgenomen. In het deelgebied ten zuiden van de Slenk is het doel ondermeer gericht op de realisering van 38 woningen. In het deelgebied ten noorden van de Slenk kan eveneens sprake zijn van woningbouwontwikkelingen.

Op de kaart van blz. 88 heeft de locatie Kruismaten het nummer 41. De nieuwe deelontwikkeling ten zuiden van de Slenk kan logischerwijs nummer 41a krijgen. De locatie ten noorden van de Slenk kan nummer 41b krijgen. De legenda van de kaart wordt hierop aangepast.

In hoofdstuk 4.3 worden diverse bovenplanse elementen genoemd: volkshuisvesting, herstructurering woongebieden, toevoeging landschapselementen, ontwikkeling fietspadennetwerk, ontwikkeling Toeristische Overstap Plaats (TOP), realisatie parkeervoorzieningen, relatie kernen buitengebied, overgangen stedelijk gebied landschap en uitvoeren duurzaamheidsambities.

Bij deze aspecten ligt het voor de hand om de kwestie van schuiven met locaties in de tijd binnen het woningbouwprogramma (contingenten) onder te brengen onder het kopje "volkshuisvesting". De meest logische plek is een extra passage onderaan het kopje "volkshuisvesting". Daar komt namelijk al een soort uitwisselingsprincipe aan de orde. Daar wordt gesproken over schuiven met de hoeveelheid sociale woningbouw tussen diverse locaties. In de beoogde extra passage kan worden gesteld dat schuiven met contingenten in de tijd feitelijk alleen mogelijk is ten koste van gemeentelijke locaties.

Omdat alleen geschoven kan worden met de gemeentelijke locaties ontstaat de extra last bij de gemeente. Dat betekent dat in de structuurvisie onder het kopje 'uitwisseling contingenten' expliciet wordt gesteld dat initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen onder locaties voor de periode na 2019 (mits ze planologisch in principe aanvaardbaar worden geacht). Van dergelijke nieuwe ontwikkelingen en van ontwikkelingen die in de structuurvisie al zijn opgenomen voor de periode na 2019 wordt dan in hoofdstuk 4.3 onder het kopje volkshuisvesting gesteld dat de gemeente bereid is op een eerder moment planologische medewerking te verlenen en een schuiven met contingenten toe te staan onder de voorwaarde dat de extra lasten die door dit schuiven voor de gemeente ontstaan worden verhaald bij wijze van bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van een gemeentelijke locatie wordt immers (voor een deel) vertraagd als direct gevolg van het schuiven ten gunste van een andere locatie. De financiële bijdrage is nodig om de kosten van de ontwikkelvertraging op te vangen.

In de inleidende paragraaf van hoofdstuk 4.3 van de structuurvisie staat dat bijdragen voor bovenplanse elementen ten goede komen aan een fonds en dat het fondsbijdragen betreft voor, in bepaalde gevallen, in de toekomst te maken kosten. De bijdragen vanuit de transformatielocatie Kruismaten ten zuiden van de Slenk of ten noorden van de Slenk aan gemeentelijke woningbouwlocaties naar aanleiding van het naar voren schuiven van contingenten voor particuliere initiatieven, die vanaf 2019 zijn gepland, worden besteed aan een fonds voor de gevolgen van de verschuiving van gemeentelijke woningbouwlocaties.

In zo'n geval is namelijk art.6.13 lid 7 Wro van toepassing. Dat lid vereist dat in de structuurvisie aanwijzingen voor de bestedingen van fondsbijdragen wordt opgenomen.

Uitgaande van de keus dat de route via de structuurvisie met aansluitende contractvorming de juridisch meest juiste weg is, wordt aangegeven op welke wijze en op welke plaatsen de structuurvisie in bovenstaande lijn dient te worden aangepast (zowel tekstueel als qua kaarten). Hiervoor worden in paragraaf 5 concrete tekstvoorstellen gedaan.

5. Wijziging structuurvisie

Naast de in paragraaf 3 opgenomen aanvulling van de structuurvisie, wordt de structuurvisie als volgt gewijzigd en aangevuld.

Voordat de huidige tekst van hoofdstuk 4.2 op blz. 86 start met een opsomming van 'Plannen realisatie 2010-2019' is de volgende passage opgenomen:

"De lijst met woningbouwlocaties is gebaseerd op het woningbouwprogramma KWP3. Het is mogelijk dat binnen deze planningsruimte voor woningbouwlocaties aantallen en prioriteit onderling wijzigen. Wanneer er in de tussentijd andere plannen worden ingediend, kan het bovendien zijn dat de navolgende plannen in de tijd verschuiven."

Deze passage dient aldus te worden opgevat dat het gaat om schuiven binnen de periode 2010-2019.

Na deze geciteerde passage wordt een passage met de volgende inhoud toegevoegd:

"Denkbaar is dat behoeften ontstaan om woningbouwlocaties, die vanaf 2019 gepland zijn, op een eerder moment te realiseren. Behalve dat het uiteraard een planologisch gewenste invulling moet zijn, stelt de gemeente zich op het standpunt dat dit alleen kan wanneer het overeenkomstige contingent van de tot 2019 geplande ruimte voor een gemeentelijke locatie wordt verschoven in de tijd naar de periode vanaf 2019. Hiervoor wordt te zijner tijd een fonds ingesteld. Naar de actuele inzichten en thans bekende beleidsvoornemens is het doel er op gericht, dat in ieder geval de transformatielocatie Kruismaten voor 2019 wordt mogelijk gemaakt en dat de woningbouwlocatie Horstkamp voor zover nodig na 2019 wordt ontwikkeld.

In hoofdstuk 4.2. wordt op het kaartbeeld van de (woningbouw)ontwikkellocaties op blz 88 onder het kopje "Ontwikkellocaties te realiseren na 2019" de vermelding van locatie nr. 41 Kruismaten als volgt gewijzigd:

"41a Kruismaten ten zuiden van de Slenk, kern Elburg, plancapaciteit: 38 (zacht)
41b Kruismaten ten noorden van de Slenk, kern Elburg, plancapaciteit: 60 (zacht)"

In hoofdstuk 4.2 onder 'ontwikkeling na 2019' worden op blz. 89 onder het kopje 'Ontwikkelingslocaties (inbreiding) te realiseren na 2019' de volgende ontwikkelingen en projectomschrijvingen opgenomen, namelijk:

"Transformatie locatie Kruismaten ten zuiden van de Slenk,

Zachte plancapaciteit woningbouw: 60

Realiseren andere stedelijke functies of voorzieningen"

In de tabel op blz. 91 (voor woningbouwlocaties na 2019) toevoegen:

- Transformatielocatie Kruismaten ten zuiden van de Slenk: aantal woningen 38
- Transformatielocatie Kruismaten ten noorden van de Slenk: aantal woningen 60
- Totaal aantal woningen wijzigen van 457 in 555.

In hoofdstuk 4.3 wordt onder het kopje 'volkshuisvesting' op blz. 91 aan het eind van de tekst van dit kopje een passage van de volgende inhoud toegevoegd:

"Wanneer woningbouwlocaties ("ontwikkellocaties") die vanaf 2019 gepland zijn op een eerder moment worden gerealiseerd, is dit alleen mogelijk wanneer het overeenkomstige contingent van de tot 2019 geplande ruimte voor een gemeentelijke locatie wordt verschoven en wanneer de daarmee gepaard gaande extra kosten (rentelasten) worden gedragen door de woningbouwlocaties die ten nadele van de betreffende gemeentelijke locatie wordt vervroegd naar de periode tot 2019. Bijdragen vanuit woningbouwlocaties ("ontwikkellocaties") die op deze wijze worden vervroegd, worden besteed aan een fonds voor verschoven gemeentelijke woningbouwlocaties."

In het "uitvoeringsprogramma Structuurvisie Elburg" in par. 4.4. op blz. 93 wordt de locatie Horstkamp ook opgenomen in de tabel "Realisatie tot 2020" (N.B. de opname in de tabel "realisatie na 2020" blijft tevens gehandhaafd)

Wijzigen verbeelding (kaarten):

De kaartbeelden op blz. 40, 42, 80, 88 met de (woningbouw)ontwikkellocaties en op de verbeelding van de structuurvisie wordt wat betreft de situering en omvang van de transformatielocatie Kruismaten aangepast, zoals op bij deze partiele herziening van de structuurvisie behorende kaart is aangeven.

6. Procedure vaststelling

De onderhavige partiële herziening van de structuurvisie wordt door de raad vastgesteld en geldt als een wijziging/aanvulling van de geldende structuurvisie.

Artikel 2.1.1 Bro bepaalt dat bij een structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. In de Nota van Toelichting op het Bro staat dat het nadrukkelijk gewenst is dat burgers en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van structuurvisies. Als reden hiervoor wordt genoemd dat door betrekken en meedenken in een vroeg stadium draagvlak ontstaat. Bij de structuurvisie is al een inspraakprocedure gehouden. Bij deze financieel-technische herziening van de structuurvisie gaat het vooral om de relatie tussen de tijdsplanning van ruimtelijke ontwikkelingen en het kostenverhaal en gaat het niet om geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wel wordt de transformatie Kruismaten geconcretiseerd en als woningbouwlocatie in de structuurvisie en de woningbouwplanning opgenomen, doch de raad heeft al eerder ingestemd met deze transformatie en daartoe in het bestemmingsplan Kruismaten een wijzigingsmogelijkheid voor wonen opgenomen. Ook over dit bestemmingsplan is indertijd een inspraakprocedure gevolgd. Het principe van kostenverevening is al vermeld in de geldende structuurvisie. Hier wordt nu een toepassingsmogelijkheid aan toegevoegd. Gelet op deze omstandigheden, de (financieel-technische) aard en het ondergeschikte karakter van de herziening ten opzichte van de ruimtelijke visie, is afgezien van een inspraakronde.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg
d.d. 16 maart 2015

de voorzitter
F.A. de Lange

de griffier,
M.C. Luiting