



uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: UIT/1208513
behandeld door: [REDACTED]
onderwerp: Voortgang entreegebied Lingemeer

Maurik, 31 mei 2012

verzonden: 01 JUNI 2012

Geachte [REDACTED]

Op 24 mei 2012 sprak u met [REDACTED] over de ontwikkeling van het entreegebied van het Lingemeer. Daarbij gaf u aan behoefte te hebben aan een overzicht van de stappen die u moet doorlopen om te kunnen starten met de bouw van de woningen in dit entreegebied. In deze brief geef ik u dat overzicht na allereerst de stand van zaken rondom de reparatie van het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" te schetsen.

Wat is de stand van zaken rondom de reparatie van het bestemmingsplan?

De Raad van State heeft aan enkele planonderdelen van het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" haar goedkeuring onthouden waaronder het entreegebied. De Raad van State stelt dat voor die onderdelen niet goed is onderbouwd dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is. Aspecten als spuitzones en geur spelen hierbij een belangrijke rol. Deze kwesties moeten worden opgelost, om voor alle planonderdelen uit het bestemmingsplan alsnog goedkeuring te krijgen.

Om te komen tot een acceptabel woon- en leefklimaat is er door de gemeente een geurverordening opgesteld en zijn tussen gemeente, u en andere betrokken partijen diverse overeenkomsten gesloten om de problematiek van de spuitzones en geurhinder op te lossen. Inmiddels heeft het bedrijf aan de Meersteeg een nieuwe milieuvergunning ontvangen.

De gemeente heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland inmiddels verzocht om een heroverwegingsbesluit te nemen. Daartoe zijn alle relevante stukken aan de provincie toegezonden. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland nemen binnen 8 weken een heroverwegingsbesluit. Als er geen beroep tegen dit besluit wordt aangetekend bij de Raad van State wordt het bestemmingsplan in oktober 2012 onherroepelijk.



Welke stappen moet u doorlopen voor u kunt starten met de woningbouw?

Vorbereidingen voorafgaand aan de procedure wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" heeft het entreegebied van het Lingemeer, wat u in eigendom heeft en wilt ontwikkelen, de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijf met daarop een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat u niet direct een omgevingsvergunning voor bouwen kunt krijgen. Het college van burgemeester en wethouders moet eerst besluiten de bestemmingen van het entreegebied te wijzigen in een woonbestemming.

Voordat het college van burgemeester en wethouders deze procedure tot wijziging van de bestemming starten moet:

1. er overeenstemming zijn over de uitwerking van de plannen voor het entreegebied. Het gaat hier om het stedenbouwkundig plan, het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma, de uitwerking van de openbare ruimte (o.a. parkeren, wegenstructuur). U ontving van ons een reactie op het laatste stedenbouwkundige ontwerp (kenmerk 20120322 11-018). Ook heeft u het Integraal Programma van Eisen (IPvE) ontvangen. Uw architect past nu het plan aan aan de hand van de gemeentelijke reactie en het IPvE;
2. er tussen Lingemeer Holding BV en de gemeente een anterieure overeenkomst zijn gesloten. Hierin maken zij afspraken over onder andere het woningprogramma, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en de financiële bijdragen. Wij stellen een concept anterieure overeenkomst op. Deze bespreken wij graag met u op **14 juni om 13.30 uur**;
3. er door u een wijzigingsplan is opgesteld, voorzien van de bijbehorende onderzoeken. Zoals eerder aangegeven kunt u op www.buren.nl het "Handboek ruimtelijke plannen" downloaden. U vindt hierin een beschrijving waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. Daarbij dient u de wijzigingsbepalingen uit het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" te volgen. U heeft ons een tweetal onderzoeken overhandigd, te weten het bodemonderzoek en het Flora en Fauna-onderzoek. We beoordeelden deze onderzoeken en komen tot de conclusie dat het bodemonderzoek nog geldend en bruikbaar is maar niet op het plangebied van de entree gericht, Hierop moet u nog een aanvulling laten maken. Het Flora en Fauna-onderzoek is niet meer actueel. Daarom moet dit onderzoek opnieuw worden uitgevoerd, De volgende onderzoeken dienen daarom bij de ruimtelijke onderbouwing in ieder geval te worden gevoegd:
 - Archeologie
 - Flora en Fauna-onderzoek (F&F-wet en Natuurbeschermingswet mogen niet overtreden worden)
 - Bodemonderzoek: hiervoor moet u een aanvulling op het bestaande bodemonderzoek laten maken

Ook moet u in het wijzigingsplan motiveren dat milieuhinder voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen agrarische bedrijven geen belemmeringen opleveren (het gaat hier zowel om geur als spuitzone).



Verloop van de procedure wijzigingsbevoegdheid

De voorbereidingen voor het wijzigingsplan, kunnen vooruitlopend op het heroverwegingsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (verder: GS) worden doorlopen. De procedure van het wijzigingsplan zelf kan pas starten **nadat** het heroverwegingsbesluit door GS is genomen

De procedure van de wijzigingsbevoegdheid verloopt als volgt:

1. Een informatieavond voor omwonenden: invulling entreegebied presenteren
2. (eventueel aanpassen wijzigingsplan)
3. Het college van burgemeester en wethouders neemt besluit over wijzigingsplan.
4. Het wijzigingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage, waarin belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.
5. Behandeling van het wijzigingsplan inclusief beantwoording ingediende zienswijzen in het college van burgemeester en wethouders.
6. Het besluit van het college ligt gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep bij de Raad van State instellen binnen deze periode.

De ervaring leert dat de doorlooptijd van deze procedure circa 26 weken beslaat.

Wanneer wij in juni overeenstemming bereiken over het stedenbouwkundig plan, het woningbouwprogramma en de anterieure overeenkomst kan de procedure van de wijzigingsbevoegdheid voor het einde van dit jaar doorlopen zijn. Een en ander is natuurlijk afhankelijk van mogelijk ingediende zienswijzen van belanghebbenden.

Omgevingsvergunning

Voordat u kunt bouwen heeft u een omgevingsvergunning nodig. Deze kan pas worden afgegeven als het wijzigingsplan in werking is getreden. De voorbereidingen voor de omgevingsvergunning kunt u wel parallel met de procedure voor het wijzigingsplan treffen. Wij adviseren u het vooroverleg voor de omgevingsvergunning op te starten zodra het college besloten heeft het wijzigingsplan in procedure te brengen (zie nr. 3). De gemeente kan uw aanvraag dan inhoudelijk toetsen en de omgevingsvergunning verlenen zodra het wijzigingsplan in werking is getreden,

Tot slot

Met deze brief hoop ik u voldoende inzicht te hebben gegeven in de stappen die nog doorlopen moeten worden. Wanneer wij met elkaar met positieve energie samenwerken ga ik ervan uit dat we tot een goede ontwikkeling van de entree van het Lingemeer kunnen komen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Buren,

