



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2013 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Elburg & Oostendorp" van de gemeente Elburg;

overwegende;

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor de bestaande kernen Elburg & Oostendorp;

dat in 2011 inspraak is verleend over het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de inspraakverordening van de gemeente Elburg en dat het plan is aangepast als gevolg van ingekomen inspraakreacties, één en ander zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan;

dat in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening twee vooroverlegreacties binnengekomen zijn van het Waterschap en de Gasunie, welke verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan, één en ander zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpraadsbesluit met ingang van 5 december 2012 gedurende zes weken ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 6 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate zienswijzennota, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat het ontwerpbestemmingsplan zowel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen als op grond van ambtshalve wijzigingsvoorstellen op diverse onderdelen behoeft te worden aangepast, één en ander zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende zienswijzennota;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten van nieuwe bouwplannen door initiatiefnemers worden bekostigd en van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden op grond van artikel 3.6 van de Wro alleen gebruik kan worden gemaakt indien de (economische) uitvoerbaarheid voldoende is gewaarborgd en bij benutting hiervan, indien nodig, kostenverhaal kan plaatsvinden op basis van een op te stellen exploitatieopzet in combinatie met een te sluiten anterieure overeenkomst en tevens een planschadevergoedingsovereenkomst en daarmee verhaal van kosten anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, w.o. de artikelen 3.8 en 6.12;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

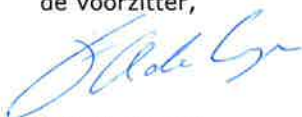
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende zienswijzennota betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen;
- het bestemmingsplan "Elburg & Oostendorp" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte

stukken, en het plan ID van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPELBODORP2010-VST1;

- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- de indieners van zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

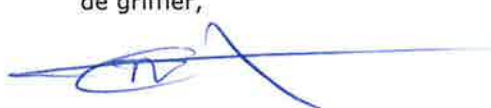
Vastgesteld in de raadsvergadering van 22 april 2013

de voorzitter,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

**Zienswijzennota
Gemeente Elburg**

Ontwerpbestemmingsplan
Elburg & Oostendorp

Maart 2013

1. Inleiding

In de periode van 5 december 2012 tot en met 15 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp ter visie gelegen. Binnen de genoemde periode zijn in totaal 6 zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende zienswijzennota wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota. De in deze zienswijzennota cursief weergegeven tekstgedeelten, betreffen citaten uit de betreffende zienswijzenbrieven.

2. Zienswijzen

2.1 N.V. Nederlandse Gasunie

De Nederlandse Gasunie heeft in het kader van de inspraakprocedure een reactie ingediend welke deels verwerkt is in de ontwerpversie van het bestemmingsplan. Tijdens het afronden van het ontwerpbestemmingsplan is echter iets mis gegaan, waardoor niet alle voorgestelde wijzigingen doorgevoerd zijn. De Nederlandse Gasunie is hiervan op de hoogte gesteld door middel van een email welke verzonden is op 13 december 2012. In de email is aangegeven dat de wijzigingen alsnog zullen worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de zienswijze van de Nederlandse Gasunie wordt nogmaals verwezen naar de verzonden email en wordt verzocht de regels omtrent de bestemming Leiding – Gas aan te scherpen.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de zienswijze van de Nederlandse Gasunie aangegeven, worden de regels omtrent de bestemming Leiding – Gas aangescherpt. Een voorstel voor de aanpassing van de regels is inmiddels aan de Gasunie voorgelegd en op 7 maart 2013 is per email goedkeuring ontvangen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2.2 Dhr. B. van der Heiden, Zuiderzeestraatweg Oost 8/8A te Elburg

Op 15 januari 2013 is een zienswijze van dhr. B. van der Heiden ontvangen. In de zienswijze geeft dhr. Van der Heiden aan het niet eens te zijn met de beslissing van het college om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een reguliere woning op zijn perceel. In de zienswijze blijft dhr. Van der Heiden bij zijn verzoek om de mogelijkheid tot de realisatie van een bedrijf met een bedrijfswoning in te ruilen voor de realisatie van een reguliere woning. Onderstaand wordt hier op ingegaan.

'Ik blijf bij mijn verzoek om de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijf met bedrijfswoning te vervangen door de mogelijkheid tot het bouwen van een woning aan Het Straatje. Het college geeft aan dat de afstand tot de dierenwinkel/diervoederhandel minimaal 10 meter moet zijn op basis van Bedrijven en Milieuzonering. Naar mijn mening behoeft een dergelijke afstand niet in alle gevallen in acht te worden genomen. Het betreft een richtlijn waarvan afgeweken mag worden. Onder andere als op andere wijze een goed woon- en leefklimaat tot stand gebracht kan worden. Bij detailhandel wordt de afstand met name ingegeven door het geproduceerde geluid. Als tussen mijn perceel en het perceel van de dierenwinkel een geluidswerende voorziening wordt getroffen, kan een veel kleinere afstand worden aangehouden. Ik ben daartoe zeker bereid.

Gemeentelijke reactie: De gemeente blijft bij haar standpunt zoals verwoord in de brief (in reactie op de inspraakreactie van dhr. Van der Heiden) die op 3 december 2012 verzonden is. Dat in onderhavig geval sprake is van een richtlijn doet niet af aan dit standpunt. De minimale afstand van 10 meter is de absolute ondergrens die genoemd wordt in de Bedrijven en Milieuzonering. Het afwijken van deze richtlijn wordt slechts in uitzonderlijke situaties toegestaan. Naar onze mening is geen sprake van een uitzonderlijke situatie en zijn er in dit geval geen zwaarwegende redenen om van de richtlijn af te wijken. Bovendien kan het verlenen van medewerking naar onze mening een ongewenst precedent scheppen. Het bestemmen van het perceel van dhr. Van der Heiden met de bestemming Wonen zal tevens een beperking opleveren van de bedrijfsmogelijkheden van het naastgelegen perceel.

'Daarnaast ben ik van mening dat de dierenwinkel niet onder de bestemming 'Bedrijventerrein' zou moeten vallen. Ter plaatse wordt in hoofdzaak detailhandel uitgeoefend en geen bedrijf in de zin van bedrijventerrein. Een woning op mijn perceel past goed in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Het is in ieder geval beter dan een invulling met bedrijfshal. Dit ook gelet op de overwegende woonbebouwing in het gebied.'

Gemeentelijke reactie: Op het naastgelegen perceel is inderdaad de bestemming Bedrijventerrein van toepassing. Binnen deze bestemming is het in eerste instantie niet mogelijk om detailhandelsactiviteiten uit te voeren. Echter, door middel van een binnenplanse afwijking kan het college van burgemeester en wethouders alsnog besluiten om detailhandel op deze plek toe te staan. Deze binnenplanse afwijking is ook aanwezig in het vigerende bestemmingsplan Het Honingsveld en met toepassing van deze afwijkingmogelijkheid heeft het college van burgemeester en wethouders in 2011 besloten om, op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning, detailhandel op deze plek toe te staan. Het college is van mening tegen de realisatie van een woning op deze locatie in beginsel ook geen bezwaren van stedenbouwkundige aard zijn. Belangrijke voorwaarde is wel dat geen extra woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad (het opheffen van een bestaande woningsituatie aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg is dus een vereiste). Echter om de eerdergenoemde milieutechnische redenen blijft de realisatie van een woning vooralsnog niet mogelijk.

'In het geval mijn verzoek niet wordt gehonoreerd, vraag ik u in ieder geval de bouw van een bedrijfshal met een bedrijfswoning in het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp op te nemen, zoals ook op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Gelet op de ligging ten opzichte van woningen en andere bedrijven is dit nog steeds een planologisch wenselijke invulling van het desbetreffende perceel. Planologisch is de menging van functies erg actueel. Het perceel leent zich hier goed voor, gelet op de bestaande functies in de directe omgeving. Ook op de percelen gelegen aan de andere kant van de dierenwinkel zijn woon-werk kavels gesitueerd.'

Gemeentelijke reactie: In reactie op het bovenstaande herhalen wij hetgeen hierover is opgemerkt in de brief van 3 december 2012 aan dhr. Van der Heiden: In het vigerende bestemmingsplan heeft uw perceel een bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Aangezien de vigerende bestemmingsplannen (met daarin bedrijfsbestemmingen) geen eenduidig planologisch regime laten zien, is ervoor gekozen om bestaande bedrijfswoningen met een aanduiding op de plankaart aan te geven. Dit houdt in dat op percelen met een bedrijfsbestemming en waarop op dit moment een bedrijfswoning aanwezig is, deze woning planologisch geregeld wordt door middel van een aanduiding. De locaties waar geen bedrijfswoning aanwezig is, krijgen geen aanduiding. Dit is in lijn met het ruimtelijk- economisch uitgangspunt op grond waarvan geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, tenzij de noodzaak om bij het bedrijf te wonen wordt aangetoond. Binnen de voorgestelde bestemming blijft het wel mogelijk om bedrijfsmatige activiteiten op het perceel te verrichten. Daarbij komt dat dhr. Van der Heiden al sinds het in werking treden van bestemmingsplan Het Honingsveld (ruim 25 jaar geleden) de mogelijkheid had om een bedrijf inclusief bedrijfswoning te realiseren op het perceel. Tot op heden heeft hij van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 Dhr. E.A. van der Linde en dhr. D. van der Linde, Klokbekerweg 18/18A te Elburg

Op 15 januari 2013 is een zienswijze van dhr. E.A. van der Linde en dhr. D. van der Linde ontvangen. Dhr. E.A. van der Linde is eigenaar van het pand Klokbekerweg 18 en dhr. D. van der Linde is eigenaar van het pand Klokbekerweg 18A. In het kader van de inspraakprocedure is de bestemming reeds aangepast aan de wensen van beide eigenaren. De mogelijkheid om de gronden, tot een maximum van 30 m², aan te wenden voor detailhandel is op verzoek toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan, het een en ander conform het vigerende bestemmingsplan. In de zienswijze geven beide eigenaren aan alsnog niet in te kunnen stemmen met de bestemming zoals deze is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp voor de genoemde twee adressen.

'Met de door u geformuleerde conclusie op ons verzoek hebben wij grote moeite en hiermee kunnen wij het niet eens zijn. U wenst zoals u zelf schrijft, de bestemming vast te leggen dan wel aan te passen aan het bestaande (legale) gebruik van het pand.'

Sinds ruim vier jaar is het pand thans geadresseerd als Klokbekerweg 18 te Elburg in gebruik als (makelaars)kantoor/ruimte voor dienstverlening. De oppervlakte die hiervoor wordt gebruikt is circa 100 m2 op de begane grond. Voordat wij het pand als zodanig in gebruik hebben genomen en ook een vrijstelling hebben aangevraagd voor dit afwijkende gebruik ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is dit pand meer dan 20 jaar in gebruik geweest als bloemisterij (bij vorige eigenaar familie Van de Brink). De bestemming van Klokbekerweg 18 is en was detailhandel/winkel. De vorige eigenaar heeft deze zelfde oppervlakte van circa 100 m2 in de voorbije jaren zonder problemen gebruikt en gebezigd als bloemisterij. En heeft deze bestemming klaarblijkelijk ook kunnen uitoefenen zonder er sprake was van aanschrijvingen of iets dergelijks vanuit de gemeente Elburg.

Gemeentelijke reactie: Het uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan (zoals ook in de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie reeds is aangegeven) is het zoveel als mogelijk overnemen van de bestaande (legale) situatie. Eerder verleende vrijstellingen en ontheffingen worden in het nieuwe bestemmingsplan zo mogelijk verwerkt. Tenslotte wordt ook rekening gehouden met bestaande vigerende bestemmingsplanrechten, mits deze nog steeds aanvaardbaar zijn.

Zoals in de zienswijze is aangegeven, is een vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand Klokbekerweg 18/18A als (makelaars)kantoor. Deze ontwikkeling past binnen het planologisch en economisch beleidsuitgangspunt dat detailhandelsvestigingen geclusterd moeten worden op specifiek aangewezen locaties. In de detailhandelsstructuurvisie gemeente Elburg 2008 wordt hier verder op ingegaan. Door het clusteren van deze functie kunnen detailhandelsvestigingen elkaar versterken en worden de overige gebieden in de gemeente niet langer geconfronteerd met de effecten van detailhandel in de directe omgeving.

Om een waardevermindering van het pand aan de Klokbekerweg te voorkomen is ervoor gekozen om de beperkte mogelijkheid om tot maximaal 30 m2 voor detailhandel te gebruiken, op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De constatering dat 'de bestemming van Klokbekerweg 18 detailhandel/winkel is en was' is dan ook onjuist. In het vigerende bestemmingsplan is het pand opgenomen met een woonbestemming waarbij (door middel van een specifieke aanduiding) 30 m2 aan detailhandel mogelijk is. De in het verleden ontstane situatie als bloemisterij is, mede door het verlenen van de bovengenoemde vrijstelling en gezien de daaraan ten grondslag liggende overweging, hierdoor niet langer van belang. Tenslotte was ten tijde van de aankoop van het pand aan de Klokbekerweg 18 de bestemming bij de huidige eigenaren bekend (hiervoor geldt een onderzoekspllicht).

Het verzoek om meer dan het opgenomen aantal van 30 m2 aan detailhandelsactiviteiten toe te staan is op basis van planologische argumenten onwenselijk. Naast het feit dat detailhandelsactiviteiten op basis van het economisch-planologisch beleid niet verspreid over de woonkernen gesitueerd moeten worden, zal een toename van de detailhandelsactiviteiten ook ongewenste effecten met zich mee brengen. Zo zal er sprake zijn van een toename van de verkeers- en parkeerdruk in dit woongebied. Meer ruimte voor detailhandel is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt geen medewerking verleend aan het verzoek om het toegestane aantal van 30 m2 aan detailhandelsactiviteiten te vergroten.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de bestemming zoals deze op dit moment in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is, een verruiming is van de mogelijkheden zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen.

'Het huidige adres Klokbekerweg 18A is in gebruik als (zelfstandig) woonhuis. De bestemming van Klokbekerweg 18A is/was woning. Zoals duidelijk blijkt uit onze inspraakreactie willen wij deze winkelbestemming in het geheel niet kwijt. Wij wensen dan ook niet dat deze winkelbestemming wordt teruggebracht tot een oppervlakte van 30m2. Op grond van het voortdurend gebruik van de detailhandels- dan wel winkelbestemming in de afgelopen 25 jaren (wellicht wel langer) is er in onze ogen sprake van een gerechtvaardigd vertrouwen dat deze winkelbestemming geldt voor het gehele oppervlakte van de begane grond van het pand Klokbekerweg 18 te Elburg.

Ons is geen enkele correspondentie bekend in deze gehele periode van een aanschrijving vanuit de gemeente dat er sprake zou zijn van een niet legale of niet wenselijke situatie, een illegaal gebruik of een gebruik dat niet in overeenstemming is/was met het vigerende bestemmingsplan.

Wij verzoeken uw college dan ook om in het (ontwerp) bestemmingsplan de bestemming 'detailhandel/winkel' van toepassing te verklaren op de huidige oppervlakte van de gehele begane grond (thans circa 100 m2 en/of zoals evt. later bij exacte opmeting zal blijken), m.b.t. het adres Klokbekerweg 18 te Elburg en voor het adres Klokbekerweg 18A te Elburg te laten gelden 'Wonen'.'

Gemeentelijke reactie: Aangezien indieners aangeven dat het pand Klokbekerweg 18A als zelfstandig woonhuis in gebruik is, is het inderdaad verstandig om dit pand een bestemming Wonen toe te kennen. Hier zijn dan ook geen zwaarwegende argumenten tegen.

Voor wat betreft het aantal m2 voor detailhandel wordt verwezen naar de vorige gemeentelijke reactie. Aanvullend wordt in het bovengenoemde citaat de term 'gerechtvaardigd vertrouwen' expliciet genoemd. In onderhavig geval is ons inziens echter geen sprake van een gerechtvaardigd vertrouwen. Over het beweerdte afwijkende gebruik in het verleden is geen informatie in de gemeentelijk dossiers aangetroffen: er zijn geen handhavingsverzoeken ontvangen en geen handhavingsacties gepleegd tegen een mogelijk strijdig gebruik. Uit vaste jurisprudentie blijkt bovendien dat het 'niet handhavend' optreden van de gemeente geen vrijbrief is om de strijdige situatie te accepteren. Sterker nog, in onderhavige situatie is de mogelijk strijdige situatie reeds jaren geleden beëindigd en omgezet in een gebruik dat, door middel van een vrijstelling, de goedkeuring van het gemeentebestuur ontvangen heeft. De situatie biedt dan ook geen enkele aanleiding om in onderhavig bestemmingsplan een groter aantal m2 toe te staan dan de gestelde 30 m2.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Het pand aan de Klokbekerweg 18A krijgt een woonbestemming. Het aantal m2 dat voor detailhandelsactiviteiten toegestaan is, wordt niet vergroot en blijft 30 m2.

2.4 Dhr. P. Goudsmid, Giek 80 te Elburg

Op 14 januari 2013 is een zienswijze ontvangen van Guarda Advocaten, namens dhr. P. Goudsmid wonende aan de Giek 80 te Elburg. Dhr. P. Goudsmid is bewoner van een woonwagengedrag op het woonwagencentrum aan de Giek te Elburg, bestaande uit 6 standplaatsen. De zienswijze is op 25 januari 2013 (met instemming van de behandelend ambtenaar) aangevuld met een uitgebreidere motivering. Uit de zienswijze blijkt dat dhr. P. Goudsmid niet in kan instemmen met het besluit van het gemeentebestuur om een maximale bouwhoogte van 3,5 meter toe te staan op de locatie waar zich de woonwagengedrag van dhr. P. Goudsmid bevindt. Dhr. P. Goudsmid verzoekt de gemeente om een minimale bouwhoogte van 6 meter op te nemen, zodat een tweede verdieping slaag gerealiseerd kan worden. In het kader van de inspraakprocedure heeft dhr. P. Goudsmid ook een inspraakreactie ingediend. In de inspraakreactie gaf dhr. P. Goudsmid aan, dat de planologische rechten zoals deze gelden voor de nabij gelegen (reguliere) woningen ook voor het woonwagengedrag moeten gelden. Concreet betekent dit dat de maximale bouwhoogte opgetrokken zou moeten worden van 3,5 meter naar 9 meter. Om diverse redenen heeft het college van burgemeester & wethouders besloten om geen medewerking te verlenen aan dit verzoek.

'Primair stelt het college dat de maximale afmetingen uit het bestemmingsplan Boerderij Vos II worden overgenomen omdat anders het fysieke kenmerkende onderscheid tussen woonwagens en reguliere woningen vervalt en mitsdien het gebied een geheel andere bestemming moet krijgen. Deze primaire stelling acht cliënt onjuist. Immers uit zowel de definitie van een woonwagen uit het bestemmingsplan Boerderij Vos II als de definitie uit BW 7 vloeit voort dat de hoogte in geen enkel opzicht kenmerkend is voor een woonwagen. Volgens artikel 1 begripsbepalingen van laatstgenoemd bestemmingsplan wordt onder het begrip woonwagen verstaan: een wagen die voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd'. Artikel 7:235 BW bepaalt: 'Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) is verleend.' Gelet op deze definities, waaruit evident blijkt dat niet de hoogte, als wel de verplaatsbaarheid c.q. verrijdbaarheid kenmerkend is voor een woonwagen, moet worden geconcludeerd dat voornoemde stelling van het college op een onjuiste primaire motivering berust.'

Gemeentelijke reactie: In bovenstaande citaat worden twee zaken genoemd welke niet aan elkaar gekoppeld dienen te worden. Allereerst is voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp besloten om de vigerende planologische rechten, zoveel als mogelijk over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt dus voor het volledige plangebied en niet alleen voor het woonwagencentrum aan de Giek te Elburg. Ten tweede is zowel de geciteerde definitie van een woonwagencentrum uit het bestemmingsplan als de geciteerde definitie uit het Burgerlijk Wetboek niet van doorslaggevend belang bij de keuze om een tweede bouwlaag al dan niet toe te staan.

Het college heeft in zijn inspraakreactie als volgt aangegeven op basis van welke (ruimtelijke) argumenten, een tweede bouwlaag op een woonwagencentrum niet wenselijk wordt geacht:

"De fysieke kenmerken van een woonwagencentrum zijn wezenlijk anders dan die van een 'gewone' woning. Kenmerkend voor een woonwagencentrum is onder meer de beperkte hoogte ervan. De hoogte van een woonwagencentrum is ongeveer gelijk aan die van de eerste bouwlaag van een reguliere woning. Wanneer (zoals de insprekers wensen) een bouwhoogte wordt toegestaan die overeenkomt met die van een reguliere woning (en meerdere bouwlagen worden toegestaan), zou dit betekenen dat het kenmerkende onderscheid tussen de woonwagencentrums en reguliere woningen verdwijnt. In dat geval zou de bestemming van 'woonwagencentrum' moeten vervallen en zou het gebied van het woonwagencentrum een reguliere woonbestemming moeten krijgen. Om een goede inpassing van dit gebied in zijn omgeving te bewerkstelligen, zou dan de gehele locatie van het woonwagencentrum een andere inrichting moeten krijgen. Het zonder meer toestaan van een maximale bouwhoogte van 9 meter, zou immers betekenen dat er zes losse elementen in het gebied ontstaan met een vergelijkbare bouwhoogte als die van de omliggende woningen. De omliggende woningen betreffen echter geschakelde twee-onder-één kapwoningen en rijenwoningen bestaande uit 3 of 4 woningen in een duidelijke ruimtelijke structuur en opzet. Zes vrijstaande woningen op de locatie van de huidige zes woonwagencentrumstandplaatsen, zouden niet passen in hun omgeving en zouden de bestaande ruimtelijke structuur en -opzet in onaanvaardbare mate verstoren."

De gemeente handhaaft haar bovenstaande argumentatie. Ten overvloede tekenen wij hier overigens bij aan dat uit de bovengenoemde definities (en ook het gangbare spraakgebruik) wel degelijk een hoogteverschil tussen woonwagencentrums en reguliere woningen voortvloeit. Het valt immers moeilijk vol te houden dat een woonobject met 2 bouw-/woonlagen, ofwel met een minimale bouwhoogte van 6 meter, nog voldoet aan het criterium 'wagencentrum' respectievelijk 'in zijn geheel of in delen verplaatsbaar'.

'Voorts stelt het college dat er sinds 2008 een ontmoedigingsbeleid voor woonwagencentrums wordt gevoerd. Echter, de gemeente heeft in de recente geschiedenis wel bouwvergunningen verleend voor het verbouwen van een woonwagencentrum met (hoogte) afmetingen die in strijd zijn met de planologische afmetingen ter zake van woonwagencentrums. Zo heeft de gemeente op 24 januari 2012 (brief kenmerk 692) met betrekking tot Giek 76 wel een vergunning verleend voor het bouwen van een woonwagencentrum die hoger is dan de toegestane afmetingen uit het bestemmingsplan. Dit is in strijd met de eerder genoemde stelling van de gemeente. Het lijkt er aldus op dat er met enige willekeur beroep gedaan wordt op het ontmoedigingsbeleid. Daarnaast is het maar de vraag of het ontmoedigingsbeleid wel strookt met de beginselen van behoorlijk bestuur daar een ontmoedigingsbeleid doorgaans wordt gevoerd tegen ongewenste praktijken zoals bijvoorbeeld hennepteelt.'

Gemeentelijke reactie:

Het college van B&W heeft in 2008 besloten om, in overleg met de lokaal werkzame woningstichting UWOON over te gaan tot een 'ontmoedigingsbeleid' en voor de lange termijn te streven naar herontwikkeling van de locatie. Hoe dit 'ontmoedigingsbeleid' exact vorm zou moeten krijgen, is niet verder bepaald. In algemene zin is afgesproken dat aan nieuwe ontwikkelingen op het woonwagencentrum, welke een toekomstige herontwikkeling op de locatie in de weg kunnen staan, geen medewerking wordt verleend. De eerste stap om tot de herontwikkeling te komen, is het overdragen van de grond (op dit moment in eigendom van de gemeente Elburg) aan woningstichting UWOON.

Op 24 januari 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van een woonwagencentrum op perceel Giek 76 te Elburg. De aanvraag omgevingsvergunning is niet passend gebleken binnen het vigerende bestemmingsplan, maar met toepassing van de afwijkingmogelijkheid, zoals deze in artikel 4

van bijlage II van de BOR genoemd wordt, alsnog verleend. Het bouwplan betrof het uitbreiden van een woonwagen op de begane grond en dus geen realisatie van een extra bouwlaag op de woonwagen. Bij de aanvraag om uitbreiding van de woonwagen op het perceel Giek 76 is geconcludeerd dat deze uitbreiding zeer beperkt is en een eventuele toekomstige herontwikkeling op de locatie niet in de weg zal staan.

Het realiseren van een tweede bouwlaag op een woonwagen is op basis van de genoemde afwijkingmogelijkheden (afkomstig uit de BOR) niet mogelijk. Het realiseren van een tweede bouwlaag op een woonwagen levert echter ook een totaal andere situatie op. Het karakter van de woonwagen zou dan zodanig wijzigen dat niet langer sprake is van een object dat passend is in de omgeving en kenmerkend is voor een woonwagencentrum. Voor een verdere argumentatie aangaande het ruimtelijk afwegingskader wordt verwezen naar de vorige gemeentelijke reactie.

'Het lijkt erop dat de gemeente met dit ontmoedigingsbeleid heeft beoogd om het aantal woonwagens na verloop van tijd te verminderen en zijn bewoners als het ware 'op te lossen', dit kan niet de bedoeling zijn. De stelling dat het ontmoedigingsbeleid als legaal middel voor het laten verdwijnen van de woonwagenbewoners wordt gebruikt, wordt gestaafd door het feit dat de woonwagenbewoners niet in de nabije toekomst van hun standplaats gezet kunnen en mogen worden, omdat ze vanwege huurrechten of langdurig verblijf, een zwaarwegend recht op verblijf op de standplaatsen hebben'. Hetgeen reeds in jurisprudentie is bevestigd. Het belang van de gemeente bij het ontmoedigingsbeleid ontgaat cliënt aldus.'

Gemeentelijke reactie: De gemeente kan het bovenstaande betoog niet volgen. De gemeente heeft nergens gesteld dat een ontmoedigingsbeleid een middel is voor het laten verdwijnen van woonwagenbewoners. De gemeente is dan ook niet van plan om woonwagenbewoners in de nabije toekomst 'van hun standplaats te zetten'. Het ontmoedigingsbeleid beperkt zich vooralsnog tot het voorkomen en tegengaan van ontwikkelingen die een eventuele toekomstige herontwikkeling van het woonwagencentrum kunnen bemoeilijken. Van saneringsplannen is op dit moment nog in enkel opzicht sprake.

'Het college stelt dat de afschaffing van de woonwagenwet nog niet betekent dat de gemeente verplicht is al haar planologische regelgeving zodanig aan te passen dat elke woonwagen zonder meer kan worden omgezet naar een reguliere woning. Client is het hiermee eens, maar dit is ook niet wat cliënt betoogt. Client stelt dat een dusdanig significant verschil in toegestane hoogte-afmetingen tussen woonwagens en reguliere woningen zoals gebezigd in het voorontwerp niet gerechtvaardigd kan worden en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De argumenten die zoals gebezigd in de inspraakreactie doen daaraan niets af. Dat een woonwagen qua fysieke kenmerken (verrijdbaarheid) enigszins verschilt van een reguliere woning wordt niet betwist, doch de door de gemeente gehanteerde significante verschillen in afmetingen worden hiermee geenszins gerechtvaardigd.'

Indien het college in het onderhavige geval tussen juridisch gelijke gevallen significant onderscheid wilt maken tussen onderlinge rechten van bewoners van woningen, dan dient het college dit onderscheid te gronden op een wettelijke bepaling waaruit blijkt dat dit significante onderscheid is toegestaan. Een dergelijke bepaling ontbreekt in onderhavig geval, waardoor het betreffende onderscheid niet te rechtvaardigen is. Dit is voorts in strijd met zowel artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens als artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten.'

Gemeentelijke reactie: Indiener betoogt allereerst dat er geen discussie is over het feit dat de afschaffing van de Woonwagenwet er niet toe leidt dat er geen planologische verschillen kunnen ontstaan tussen woonwagens en reguliere woningen. Daarna spreekt indiener echter over juridisch gelijke gevallen. De gemeente kan dit betoog niet volgen. Door het toekennen van een specifieke bestemming 'Wonen - Woonwagencentrum' wordt uit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' en op basis van ruimtelijke relevante criteria, een op de bestaande situatie toegesneden planologisch regime gecreëerd. Van het ongelijk behandelen van juridisch gelijke gevallen is geen sprake. Indiener betoogt tevens dat er geen wettelijke bepaling is waaruit blijkt een significant (ruimtelijk) onderscheid is toegestaan. Dit is echter niet correct. Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad namelijk bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen, waarin de ruimtelijke kaders vastgelegd worden. Een dergelijk onderscheid is dan ook op basis van deze wettelijke regeling te maken. Gemeente meent dan

ook dat toepassing van het gelijkheidsbeginsel niet aan de orde is, er is immers geen sprake van 'juridisch gelijke gevallen'.

'Vorst stelt cliënt dat de beperkende afmetingen uit het voorontwerp en in het bijzonder de hoogte-afmetingen, ervoor zorgen dat de maximale bouwhoogte van een woonwag en wordt beperkt tot één verdiepingslaag. Daar cliënt een gezin met 4 kinderen heeft en hij rondom zijn huis zeer geringe mogelijkheden heeft tot het oprichten van bijgebouwen, beperkt dit hem en zijn gezin in het wonen in een woonwag en, en worden ze ernstig beperkt in het verwezenlijken van een goed woon- en leefklimaat, waarmee conform jurisprudentie een zwaarwegend belang mee gemoeid is.'

Gemeentelijke reactie: Op het moment dat indiener besloot zich te vestigen op het perceel aan de Giek 80 te Elburg, waren de vigerende bestemmingsplanvoorschriften reeds van kracht. Indiener was op dat moment bekend met het feit dat zijn woonlocatie (beperkte) planologische mogelijkheden kent, die afwijken van de planologische mogelijkheden van reguliere woningen. Dat het woon- en leefklimaat op dit moment gezien de gezinssamenstelling beperkt wordt, is dan ook geenszins te wijden aan de gemeente. Daar komt bij dat de huidige en toekomstige woningvoorraad van de gemeente Elburg voldoende geschikte woningen kent waar het gezin zich zou kunnen vestigen en daardoor een goed woon- en leefklimaat zou kunnen verwezenlijken.

Conclusie

Aan het verzoek om de maximale bouwhoogte te vergroten tot minimaal 6 meter, waardoor een tweede verdiepingslaag mogelijk wordt gemaakt, wordt geen medewerking verleend.

2.5 Woningstichting UWOON

Op 15 januari 2013 is een zienswijze van woningstichting UWOON ontvangen. In de zienswijze verzoekt UWOON de gemeente voor complexen die binnen de bestemmingsplanperiode het einde van hun levensduur bereiken, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

'In het kader van ons Strategisch Voorraadbeleid heeft UWOON een duidelijk beeld van de complexen die binnen de bestemmingsplanperiode het einde van hun levensduur bereiken. Vanuit planologisch perspectief is het gewenst om duidelijke kaders te hebben waarbinnen eventuele herontwikkeling kan plaatsvinden. Ten aanzien van deze complexen ligt, wat UWOON betreft de mogelijkheid van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor de hand, om beter te kunnen anticiperen op de toekomstige vraag naar woningen.'

Gemeentelijke reactie: Indiener geeft in de zienswijze niet aan om welke complexen het gaat en niet duidelijk is met welke beoogde ontwikkelingen de wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen. De zienswijze is onvoldoende concreet en onvoldoende onderbouwd. Uitgangspunt voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp betreft het overnemen van de bestaande planologische situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden via separate planologische procedures mogelijk gemaakt. Temeer omdat het gaat over het herontwikkelen van locaties, is het van groot belang om maatwerk te leveren en hiervoor een op de concrete situatie toegespitste belangenafweging te laten plaatsvinden.

Conclusie

Aan het verzoek om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen wordt geen medewerking verleend.

2.6 Dhr. W. Jager en mevr. A. Jager – Van de Weg, Achterweg 4 en 6 te Elburg

Op 15 januari 2013 is een zienswijze ontvangen van dhr. W. Jager woonachtig aan de Achterweg 6 en mevr. A. Jager – Van de Weg aan de Achterweg 4, beide te Elburg. Beide wensen een aanpassing van de bestemminggrenzen op de percelen aan de Achterweg 4 en 6.

'In het bestemmingsplan staan opgenomen enkele houtwallen welke er niet meer zijn c.q. nooit hebben bestaan. Het gaat hierbij om houtwallen op de percelen ELBG A4158, A4192 en A4193. De gedeeltes houtwal die zijn verdwenen, zijn verwijderd nadat door de gemeente Elburg kapvergunning was verstrekt. Ook zijn enkele berkenbomen door ouderdom verdwenen (slechte staat van de bomen in combinatie met harde wind).'

Op het perceel A4193 en A4192 staat aan de noordzijde van de kavel een houtwal. Op een deel staan hier geen bomen meer of hebben zelfs nooit bomen gestaan. Verder stond hier voorheen wat onder begroeiing (krenten struiken) welke ook verwijderd is. De heer Duitman die de kapvergunning heeft verstrekt gaf aan dat het niet ging om een houtwal maar erfbeplanting (berkenboom en onder begroeiing van krenten struiken). Aan de oostzijde van dezelfde kavel staat een houtwal van ongeveer 4 meter breed aangegeven. Hier staat echter alleen een laurierhaag. Op kavel A4151 staan enkele oude lindebomen welke om de paar jaar worden geknot. Op de luchtfoto leken bovenstaande lindebomen waarschijnlijk op houtwallen welke op welke op perceel A4193 waren gesitueerd.

Op kavel A4192 staat een strook houtwal aangegeven waar ook geen bomen meer staan. Het gaat hier om het noord oostelijke deel achter de schuur tegen kavel A4193. En de houtwal aan zuid west zijde. Het smalle deel wat tegen 'Het groene hart aan ligt'.

Graag zouden wij zien dat de bestemming voor deze percelen wordt aangepast. De houtwal op kavel A4193 graag laten vervallen. Hier staat alleen een laurierhaag. Mocht de behoefte bestaan om deze haag als houtwal aan te merken, dan graag de breedte van de houtwal beperken tot maximaal 2,5 meter. De bestemming die vrijkomt, doordat de bestemming Houtwal vervalt, zouden wij graag aangemerkt zien als bestemming Wonen.

Gemeentelijke reactie: In overleg met de afdeling Bouwen en Milieu is de situatie ter plekke beoordeeld. Er blijkt inderdaad geen houtwal aanwezig te zijn op de door dhr. W. Jager en mevr. A. Jager – Van de Weg aangegeven percelen. Aan de noordzijde van de percelen A4192 en A4158 is wel een houtsingel aanwezig welke het zicht op de genoemde percelen vanaf het fietspaden aan de noordzijde wegneemt.

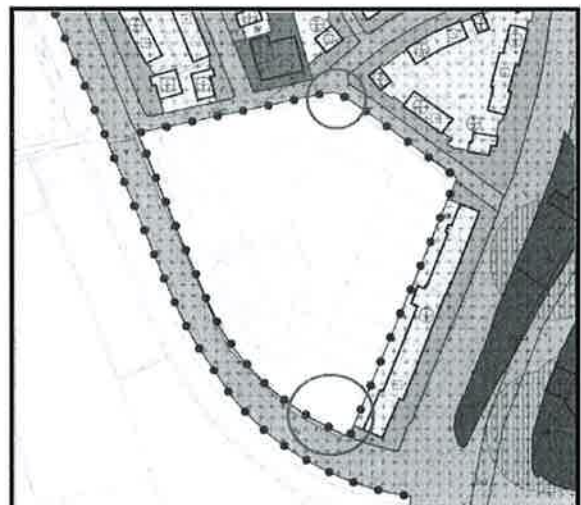
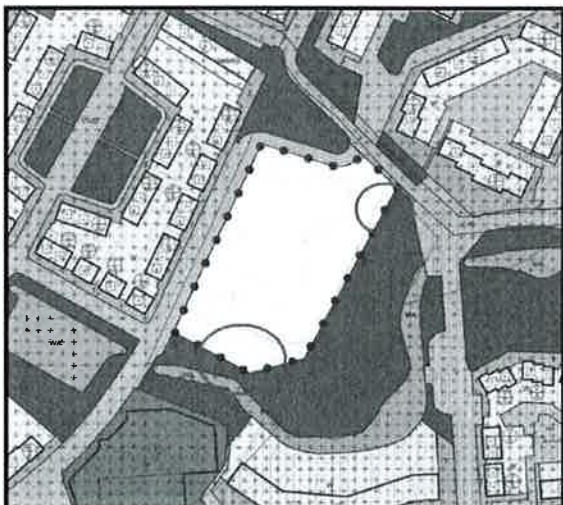
De bestemming Groen – Houtwal is overgenomen uit bestemmingsplan 't Groene Hart. Bij het indienen van de zienswijze moet beoordeeld worden in hoeverre het aannemelijk is dat de bestemming Groen – Houtwal binnen de gestelde planperiode van 10 jaar daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Wetende dat de eigenaar van het perceel (dhr. W. Jager) niet de intentie heeft om binnen de komende 10 jaar een houtwal te realiseren en het perceel aan de noordzijde reeds begrensd wordt door een daadwerkelijk gerealiseerde houtsingel, zijn er geen zwaarwegende redenen om de bestemming Houtwal – Groen op de betreffende locatie te handhaven. Gezien het huidige gebruik is het, conform voorstel, voor de hand liggend om dit perceel gedeelte toe te voegen aan de woonbestemming. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan het 'groene karakter' van deze locatie. Om het groene karakter rondom de percelen te waarborgen, wordt het bestemmingsvlak Groen - Houtwal aan de noordzijde van de percelen A4192 en A4158 vergroot.

Conclusie: Aan de ingediende zienswijze wordt tegemoet gekomen.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Grenscorrecties

De plangrens van het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp is op twee kleine onderdelen aangepast, te weten het gebied rondom de voormalige Rehoboth school en nabij de locatie Burgemeester Folkerts. Beide wijzigingen zijn doorgevoerd in verband met het laten aansluiten van het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp op reeds bestaande of nog op te stellen bestemmingsplannen. Onderstaand zijn de grenscorrecties weergegeven.



3.2 Uniformiteitsaanpassingen

- **Planregels Archeologie**

Na het verstrijken van de zienswijzenperiode is een set met uniforme planregels ontwikkeld voor de bestemmingen Waarde Archeologie 1 tot en met 4. Deze planregels wijken inhoudelijk niet af van de opgenomen planregels in het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp, maar kennen een andere formulering. Om de uniformiteit in bestemmingsplannen te waarborgen, zijn de planregels in het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp aangepast.

- **Kappersactiviteiten**

In het verleden is besloten om kappersactiviteiten bij aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen uit te sluiten. In het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp zijn kappersactiviteiten echter niet expliciet uitgesloten. Het uitsluiten van kappersactiviteiten lijkt niet langer 'van deze tijd' en in relatie tot andere activiteiten (bv schoonheidssalon of pedicure) niet redelijk. Aangezien dit aspect in de ontwerpversie van het bestemmingsplan niet direct verwoord is, is in de toelichting deze keuze nogmaals benadrukt (zie paragraaf 4.3 van toelichting). Ook in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk wordt dit aspect overgenomen.

- **Tekstueel**

Een paar spelfouten en onjuiste verwijzingen zijn aangepast. De aanpassingen leveren inhoudelijk geen wijzigingen op.

3.3 Omissies

Bij toetsing aan het ontwerpbestemmingsplan Elburg & Oostendorp zijn een aantal omissies geconstateerd welke bij vaststelling gecorrigeerd dienen te worden.

- **Bouwregels Woonwagencentrum Giek te Elburg;**

Het uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Elburg & Oostendorp is het overnemen van de vigerende planologische rechten. Voor de bestemming 'Wonen – Woonwagencentrum' is daarom de maximale bouwhoogte van 3,5 meter overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarentegen is verzuimd om de maximale breedte en lengte van een woonwagen te bepalen in de bouwregels. Deze regels zijn echter wel van belang voor de gebruiks- en onderhoudsmogelijkheden van de woonwagens. Zo blijft het mogelijk, door toevoeging van de onderstaande regels, om aan alle zijden van de wagens rond te lopen en eventueel onderhoud te plegen. Ook vanuit het oogpunt van brandveiligheid is een zekere afstand van groot belang. Op dit moment is een maximale breedte van 6,65 meter toegestaan. Gezien de huidige situatie tussen de woonwagens op het woonwagencentrum is het aanvaardbaar om deze breedte te verruimen naar 8 meter. De afstand tussen de woonwagens moet op dat moment tenminste 2 meter bedragen. Dit levert geen problemen op voor wat betreft brandveiligheid. Op basis van het Bouwbesluit 2012, artikel 2.83, lid 2 is het niet benodigd om een ruimere afstand tussen de woonwagens aan te houden. De maximale lengte van een woonwagen blijft gehandhaafd op 15 meter. Kortom voorgesteld wordt, om de volgende drie regels toe te voegen aan artikel 35, lid 2.1 van de regels:

- Een woonwagen mag een breedte hebben van maximaal 8 meter;
- Een woonwagen mag een lengte hebben van maximaal 15 meter;
- De onderlinge afstand tussen de woonwagens moet tenminste 2 meter bedragen;

- **Algemene formulering strijdig gebruik;**

In artikel 40 van het bestemmingsplan zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen. In het kader van de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt geadviseerd om hier nog een algemene regel aan toe te voegen, te weten:

- Het is verboden om gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken strijdig met de daarvoor geldende bestemming;

Op basis van dit artikel kan een aanschrijving eenvoudig plaats vinden door te verwijzen naar het hierboven genoemde artikel. Ook in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk wordt deze regel overgenomen.

- **Stalling van één kampeermiddel op het achtererf mogelijk maken;**

In het ontwerpbestemmingsplan is voornamelijk geen rekening gehouden met het mogelijk maken van de stalling van één kampeermiddel op het achtererf. Wenselijk is het mogelijk maken van het stallen van één kampeermiddel, achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Om die reden wordt de volgende regel toegevoegd aan de Algemene gebruiksregels (artikel 40):

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- Het stallen één of meerdere kampeermiddelen, zoals een caravan of een camper vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;