

Eindverslag van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht' van de gemeente Elburg.

Algemeen.

De navolgende instanties zijn op 10 mei 2012 in kennis gesteld van de tervisielegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht'. Aangegeven is dat een vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1. Bro kan worden ingediend gedurende een termijn van 8 weken na kennisgeving. Die termijn kan indien nodig worden verlengd tot maximaal 12 weken. Indien binnen de gestelde termijn geen reactie is ontvangen wordt er van uitgegaan dat er geen opmerkingen zijn over het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De navolgende instanties zijn om advies gevraagd:

Ministerie Infrastructuur en Milieu; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort; Rijkswaterstaat Oost Nederland te Arnhem; Rijkswaterstaat IJsselmeergebied Afdeling WSO te Lelystad; Provincie Gelderland te Arnhem; Waterschap Veluwe te Apeldoorn; Nuon Infra Oost NV te Harderwijk; Oudheidkundige Vereniging Arent thoe Boecop te Elburg; Politie Noord- en Oost-Gelderland te Apeldoorn; Politie Elburg te Elburg; Regionale directie Domeinen Middenoost te Zwolle; Stichting Landschapselementen Elburg te Elburg; UPC Nederland te Amsterdam; Veluws Bureau voor Toerisme te Apeldoorn; Vereniging Havenbelang te Elburg; Vestingraad te Elburg; Klankbordgroep Havengebied te Elburg; Vitens te Lelystad; Wijkcomité Vesting/Molendorp te Elburg; WVE Winkel Vesting Elburg te Elburg; Monumentenbeleidscommissie te Elburg; Adviescommissie Wonen Elburg te Elburg; Bedrijvenkring Elburg te Harderwijk; Brandweer Veiligheidsregio Noord en Oost te Elburg; Gelders Genootschap te Arnhem; Kamer van Koophandel Oost Nederland te Harderwijk; KPN (straalverbindingen) te Apeldoorn; KPN V.M. te Zwolle; LTO-Noord te Zwolle; Milieugroep Perspectief in 't Harde; Nederlandse Gasunie NV te Deventer; de buurgemeenten zijn niet om advies gevraagd, het voorontwerpplan is gemaakt ten behoeve van het actualiseren van bestemmingsplannen en heeft geen rechtstreeks belang voor de buurgemeenten.

Een vooroverlegreactie is ontvangen van de hierna opgenomen instanties met de daarbij aangegeven inhoud. Commentaar is gegeven door het college van burgemeester en wethouders en daarbij is aangegeven of de vooroverlegreactie aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan al dan niet daarop aan te passen.

	Naam	Ingediende vooroverlegreactie	Beoordeling door de gemeente
1.	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort d.d. 11-7-2012.	<p>"Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht Elburg' dat u mij in het kader van het vooroverleg ter advisering heeft aangeboden. Ik heb enkele opmerkingen en vragen ten aanzien van het plan die ik onderstaand puntsgewijs zal opsommen.</p> <p><i>Toelichting</i> <i>Hoofdstuk 2 De bestemmingen, 2.32 Waarde – Beschermd stadsgezicht</i> Wat wordt precies bedoeld met 'artefacten'? Objecten, (lijn)vormige elementen, structuren, vindplaatsen...? De toelichting op de verschillende waardevolle elementen als de bestratingpatronen, kerkenpaden e.d. mag iets uitgebreider, temeer de toelichting op het bestemmingsplan mede dient als toetsingskader. Wat wil de gemeente met deze karakteristieke onderdelen van het gezicht, bij bij-</p>	<p>De term 'artefact' komt uit het geldende bestemmingsplan 'Stad Elburg'. Op de plankaart zijn de in het verleden boven maaiveld aanwezige stadsmuren als zodanig aangegeven als 'Artefact' Stadsmuur.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan is diezelfde aanduiding overgenomen als 'specifieke bouwaanduiding – stadsmuur'.</p> <p>Ook het verloop van het kerkepad (buiten de vesting) is vastgelegd en aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – kerkepad'. Het is van belang deze cultuurhistorische gegevens vast te leggen en de ontwikkeling mogelijk te maken.</p> <p>In het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht van de Minister uit 1987 is gemotiveerd op de voor Elburg van belang</p>

	<p>voorbeeld ontwikkelingen?</p> <p>De toelichting op de <i>bouwmogelijkheden muren, tuinmuren, vloedmuren en stadsmuren</i> lijkt niet helemaal in overeenstemming met de mogelijkheden die de regels bieden. Zie in de <i>Regels</i> 34.3.1.h en 34.3.1.i.</p> <p><i>Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten</i> Een van de planuitgangspunten is dat de voormalige schootsvelden zo veel mogelijk vrij blijven van (hoge) bebouwing die het zicht op de vesting belemmert. Ik vraag me af hoe 'zo veel mogelijk' concreet gemaakt wordt en of u kunt aangeven welke regels aan dit uitgangspunt bijdragen.</p> <p><i>Hoofdstuk 4 Huidige situatie, 4.2.1 Beschermd stadsgezicht Elburg</i> - De toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht ontbreekt als bijlage.</p> <p><i>Regels</i> <i>Artikel 34 Waarde – Beschermd stadsgezicht</i> <i>Algemeen:</i> Het artikel kent toetsingscriteria, maar vrijwel geen procedure-regels. Alleen onder 34.6.3. is een procedureregule opgenomen. Het bestemmingsplan maakt middels afwijkingen op bouw- en gebruiksregels allerlei ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op de cultuur-historische waarde van het gebied. Ik adviseer u daarom om helderheid te verschaffen ten aanzien van de te volgen procedures. Met andere woor-</p>	<p>zijnde waardevolle aspecten en elementen ingegaan, waaronder de bestratingspatronen. Het aanwijzingsbesluit maakt deel uit van de toelichting en zal integraal worden toegevoegd aan het plan. De bestemmingsplan-toelichting is bedoeld voor het bieden van een toelichting op de regeling van het bestemmingsplan en geeft een verantwoording van de voor de regeling gemaakte keuzes ed. Waar nodig zal in het plan, als toelichting op het aanwijzingsbesluit, hierop nog nader worden ingegaan.</p> <p>Dit wordt gecontroleerd, nogmaals afgestemd en waar nodig aangepast.</p> <p>In eerste instantie geven de voor de schootsvelden geldende bestemmingen slechts in geringe mate bouwmogelijkheden. Gebouwen zijn in de meeste voor de schootsvelden geldende bestemmingen uitgesloten. Wel zijn andere bouwwerken mogelijk, maar in geringe mate. Tot slot biedt de dubbelbestemming 'waarde - beschermd stadsgezicht' de nodige regels die nieuwe bebouwing niet toestaat. Bebouwing is dus niet volledig uitgesloten, maar slechts in zeer geringe mate en onder voorwaarden toegestaan. Het scheuren van grasland is vergunning plichtig en een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de gronden niet worden gebruikt voor opgaande teelt die het zicht op de vesting kunnen belemmeren.</p> <p>Dit is een juiste constatering. De toelichting op het aanwijzingsbesluit wordt alsnog toegevoegd als bijlage.</p> <p>Op het moment dat er sprake is van een concrete vergunning-verlening binnen het gebied met de dubbelbestemming "waarde – beschermd stadsgezicht" is het van belang dat de gemeentelijke monumentencommissie (genoemd in 34.6.3) geconsulteerd wordt. Deze commissie brengt advies uit en kan daarbij, op basis van de regels, ook gemotiveerd nadere eisen voorstellen. Bij de</p>
--	--	--

	<p>den: wie toetst, wie adviseert en wie stelt nadere eisen aan voorgenomen ontwikkelingen. Waaraan wordt getoetst?</p> <p>- 34.1. a: Wat wordt bedoeld met 'uitbouw'?</p> <p>- 34.3.1 <i>Bevoegdheid</i>: punt b. en 1. klopt niet.</p> <p>In dit verband verwijs ik u graag ook naar onze digitale handreiking erfgoed en ruimte die u veel informatie kan verschaffen over beschermde gezichten in relatie tot bestemmingsplannen. U kunt deze middels onderstaande link vinden: http://www.cultureelerfgoed.nl/handreikingerfgoedruimte/home/actuele-themas/beschermde-stads-en-dorpsgezichten</p> <p>Ik vertrouw erop u hiermee goed te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, hoor ik die graag. Uiteraard ben ik graag bereid om het één en ander nader met u door te spreken."</p>	<p>vergunningverlening wordt van een dergelijk advies niet zomaar afgeweken en mag ook alleen maar gemotiveerd worden afgeweken.</p> <p>Bij toepassing van een binnenplanse afwijking ten behoeve van rijks- en gemeentelijke monumenten (voor gemeentelijke monumenten afhankelijk van de ingreep) geldt bij afhandeling van een vergunningaanvraag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Op basis van die wet geldt de verplichting dat een zienswijzenprocedure moet worden gevolgd, voorafgaand aan de vergunningverlening.</p> <p>In andere gevallen geldt voor de binnenplanse afwijking geen procedure vooraf, ook niet voor plannen gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. In de gemeentelijke beleidsregels hierover is dat ook zo vastgelegd. Daarbij komt dat besluitvorming binnen de termijn van 8 weken moet plaatsvinden. Het koppelen van een procedure hieraan voorafgaand is praktisch gezien niet goed uitvoerbaar en daardoor ook inhoudelijk van weinig waarde.</p> <p>Wel zal, ter verduidelijking, de procedureregeling worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 40.</p> <p>In dit artikel betekent dit de verruiming en/of vergroting van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.</p> <p>Deze constatering is juist. 34.2.2. onder b en c (waar in genoemd artikel naar verwezen wordt) gaat over de gevellijn en niet over de nokrichting. Dit wordt aangepast.</p> <p>Deze handreiking is bekend en gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het beschermde stadsgezicht van Elburg. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan het belangrijkste uitgangspunt is geweest voor het bestemmingsplan. De regelingen uit dat bestemmingsplan zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan alle wetgeving, dus ook aan het Besluit ruimtelijke ordening. Wij zullen in de toelichting van het bestemmingsplan hier nog specifiek aandacht aan besteden.</p>
--	---	---

2.	Provincie Gelderland te Arnhem d.d. 3-8-2012	<p>“Provinciaal beleid: Het provinciaal beleid is vastgesteld in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderlande 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisie.</p> <p>Een gedeelte van het provinciaal beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordeningen stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.</p> <p>Lokaal plan: De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zij zien daarom geen reden hierover advies uit te brengen.</p> <p>Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft u het ontwerpbestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie toe te zenden. In dat geval kunt u, indien gewenst, tevens gebruik maken van de door Gedeputeerde Staten geboden mogelijkheden een gewijzigd vastgesteld plan eerder dan na 6 weken te publiceren.”</p>	De reactie van de provinciale diensten wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.	Waterschap Veluwe te Apeldoorn d.d. 26-6-2012.	<p>“Onlangs heeft u ons op de hoogte gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Beschermd Stadsgezicht van de gemeente Elburg’. Hierbij bevestigen wij dat we ten aanzien van dit bestemmingsplan geen opmerkingen hebben.”</p>	De reactie van het Waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.
4.	Rijkswaterstaat IJsselmeergebied afd. WSO te Lelystad d.d. 5-6-2012.	<p>Paragraaf 6.3. ecologie: Aangehaald wordt in deze paragraaf de ‘Nota Ruimte’. Deze nota is inmiddels vervangen door de ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’. Verder geen opmerkingen.</p>	De reactie zal worden verwerkt in de toelichting van het plan.
5.	Wijkcomité Vesting Molendorp te Elburg d.d. 27-6-2012	<p>“Naar wij hebben begrepen zijn de stoepen in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als V-VB verkeer- en verblijfsgebied. Zover wij kunnen nagaan zijn deze stoepen privaat bezit. De bestemming V-VB bevreemd ons dan ook enigszins.</p> <p>Strikt genomen kan iedere bewoner met deze bestemming niet volledig beschikken over zijn eigen stoep. Nu ligt het in de lijn der verwachting dat iedere bewoner zijn eigendom wil afschermen met allerlei hekwerk, maar toch. Hoe wordt er bijvoorbeeld na vaststelling van het bestemmingsplan omgegaan met een ingediende omgevingsvergunning tot het plaatsen van een hek. In het verleden is er vaker een discussie hierover gevoerd, wij</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan voor de vesting is de verkeersbestemming ‘verkeersdoeleinden’ en ‘verblijfsdoeleinden’ opgenomen voor de gehele breedte van het gebied dat met name is gelegen tussen de gevels van de (hoofd)gebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is voor ditzelfde gebied de bestemming ‘verkeer – verblijfsgebied’ geïntroduceerd. De ruimte die daarmee is aangegeven mag bestaan uit wegen en straten, voet- en rijwielpaden e.d.</p> <p>Aan de verkeersbestemming in de vesting is de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde’ (swr-bs) toegevoegd. Daarmee wordt</p>

		<p>kunnen ons verplaatsen in de gedachte om het enigszins te beperken maar wij zijn van mening dat een bewoner met kleine kinderen de mogelijkheid moet worden geboden om ten behoeve van de veiligheid van zijn of haar kroost een hek te kunnen plaatsen. Dat een dergelijk bouwwerk wordt getoetst door de monumentencommissie spreekt voor zich.”</p>	<p>aangegeven dat deze grond tevens is bestemd voor waardevolle bestrating. Voor de stoepen, de zogenaamde ‘keitjesstoepen’, geldt dat die (zonder vooraf afgegeven vergunning) niet mogen worden verwijderd. Ook de stoepen horen bij het straatprofiel en maken fysiek en ruimtelijk deel uit van dit verblijfsgebied, onafhankelijk van de eigendomssituatie.</p> <p>In de Welstandsnota is aangegeven onder welke voorwaarden afscherming (ook rondom) van de stoep mogelijk is. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn aangegeven in de Welstandsnota paragraaf 5.2.6. erfafscheidingen; “Specifieke eisen ten aanzien van hekwerken en erfafscheidingen in beschermde stadsgezicht (binnen de vesting)”. Daarmee wordt evenwel de verkeersbestemming en het straatprofiel als zodanig niet achterhaald. Ook particulier eigendom kan onder deze bestemming worden gebracht; een bestemmingsplan regelt geen eigendomssituaties maar de functie van de grond. Een andere bestemming, zoals ‘tuin’ of onbebouwd erf heeft tot gevolg dat sprake is van ook een geheel andere functie waarbij ook het behoud van de ‘keitjesstoep’ in het geding komt. De keitjesstoepen zijn cultuurhistorisch specifiek voor de Elburgse binnenstad en dat willen we handhaven en beschermen. De Minister heeft dat in heeft dat in het aanwijzingsbesluit als beschermd stadsgezicht ook specifiek benoemd: “Een plaatselijke eigenaardigheid vormen de stoepen in de bredere straten van witte en zwarte keisteentjes, die soms in patronen zijn gelegd.”</p> <p>Zoals al aangegeven mag de aanpalende stoep, bij particulier eigendom, (ook rondom) worden afgesloten met een transparante afscherming dat voldoet aan de eisen van welstand.</p>
6.	Winkelvesting Elburg (WVE) te Elburg d.d. 28 -6-2012.	<p>Allereerst willen wij aangegeven dat wij ons op hoofdlijnen kunnen vinden in het voorliggende voorontwerp. Het plan houdt ons inziens meer rekening met de huidige situatie dan het verouderde bestemmingsplan. Onze indruk is dat het plan (met name de ‘centrumbestemming’) flexibeler is geworden om in te spelen op wijzigingen in de bedrijfssituatie van ondernemers. De WVE vindt het erg belangrijk dat het bestemmingsplan geen keurslijf is voor de komende tien jaar, maar ook voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor ondernemers blijft bieden. Zeker in een tijd dat de detailhandel en horeca het economisch moeilijk hebben en daarnaast het concept van ‘het nieuwe winkelen’ steeds meer doorgang vindt, zal ook in de ruimtelijke regelgeving hierop geanticipeerd moeten worden. Wij zijn dan ook voorstander van de mogelijkheid om combinaties van winkel- en horeca-activiteiten in panden mogelijk te maken, omdat dit nadrukkelijk inspeelt</p>	<p>Voor alle panden gelegen aan –de straatzijde van - het ‘kruis’ die een centrumbestemming hebben is tevens de aanduiding ‘wrozone – ontheffingsgebied’ opgenomen. Eén en ander betekent dat bij de functie detailhandel met een omgevingsvergunning ‘ondergeschikte horeca’ wordt toegestaan mits voldaan wordt aan de aangegeven voorwaarden. Alleen buiten het ‘kruis’ is dat op pandniveau aangegeven middels de aanduiding (sh-oh). De regeling is naar aanleiding van de inspraak nog aangepast waarbij een ondergrens van 15 m2 is opgenomen.</p>

	<p>op de behoefte van de consument aan meer beleving in de stad. Ondergeschikte horeca (15%) binnen een winkel kan meer sfeer in de stad toevoegen door producten meer 'te beleven en te proeven'. In het voorontwerp wordt voor enkele panden deze mogelijkheid ook geboden. Om dit op pandniveau te regelen vinden wij echter een gemiste kans. Wij pleiten ervoor om dit voor alle panden waar een centrumbestemming op zit mogelijk te maken en de planvoorschriften hierin te verruimen.</p> <p>Een tweede aandachtspunt is de mogelijkheid om op de verdieping winkelactiviteiten te ontplooiën. Wij pleiten ervoor de mogelijkheid hiervoor te verruimen, door het vereiste distributie planologisch onderzoek voor dit soort kleinschalige aanpassingen te laten vervallen. Landelijk gezien worden dpo's steeds minder relevant bij het plannen van nieuwe winkelmeters. Integendeel, vanuit een nieuwe Europese dienstenrichtlijn (die ook in Nederland van kracht wordt) zullen voor vooral ruimtelijk relevante argumenten bepalend moeten zijn of meer winkelmeters wenselijk zijn. Het instrument van het dpo vinden we hier niet meer bij passen en brengt voor ondernemers of pandeigenaren onnodig hoge kosten met zich mee. Wij vragen dan ook om deze voorwaarde te schrappen.</p> <p>Wij hebben begrepen dat het in beginsel niet meer mogelijk is om winkelpanden met een centrumbestemming in een woning om te zetten.</p> <p>Vanuit het oogpunt om winkels zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied, zijn wij voorstander van deze benadering. Het toelaten van woningen tussen winkels, onderbreekt een winkelstraat en zal uiteindelijk ondermijnend kunnen werken voor het functioneren van een winkelstraat.</p> <p>Het risico is echter wel dat voor ondernemers die hun bedrijf willen beëindigen een financieel probleem ontstaat, omdat het pand moeilijk verkoopbaar dreigt te worden. Wij stellen voor in bijzondere situaties hiervoor maatwerk te leveren en hierin de mogelijkheid een pand om te zetten naar een woning niet geheel uit te sluiten.</p>	<p>De mogelijkheid om op de verdieping winkelactiviteiten te ontplooiën is opgenomen in de regels van het plan, overeenkomstig het geldende beleid. De koppeling naar het dpo is inderdaad niet meer verplicht gesteld. De koppeling met het dpo zal vervallen.</p> <p>Net zoals in het geldende bestemmingsplan is in het nieuwe bestemmingsplan geregeld dat bij de bestemming 'centrum' – op de eerste bouwlaag (dat is de bouwlaag op de begane grond) - verschillende functies kunnen worden gerealiseerd. Dat mag – in afwijking van de veronderstelling van de WVE - óók een woonfunctie zijn die dan op de begane grond komt.</p> <p>Wat dat betreft is er in het nieuwe voorontwerpplan niets gewijzigd ten opzichte van het geldende plan.</p> <p>U geeft hiermee evenwel – ondanks die beoordeling- een duidelijk signaal aan ons af.</p> <p>Vanuit het oogpunt om winkels zoveel als mogelijk te concentreren in het winkelgebied vindt u het als WVE een goede zaak om de woonfunctie op de begane grond niet – bij recht- meer op te nemen.</p> <p>Wij zijn het met u eens dat het toelaten van woningen op de begane grondvloer, tussen de winkels, een winkelstraat onderbreekt en uiteindelijk ondermijnend kan werken voor het functioneren van de winkelstraat.</p> <p>Om die reden zullen wij de mogelijkheid om de woonfunctie op de begane grond – bij recht – te kunnen realiseren, alsnog uit de regels van de centrumbestemming halen. Dit zal dan specifiek moeten gelden voor de centrumbestem-</p>
--	---	---

		<p>Op de plankaart wordt ook de bestrating specifiek bestemd. Om de historische kwaliteit van de binnenstad te behouden zijn we er voorstander van dat de kwaliteit van de bestrating op een hoog niveau blijft. Wij pleiten er wel voor om voor situaties dat het opknappen van een entree van een winkel of horecazaak wenselijk is, hiervoor ook in redelijkheid mogelijkheden te bieden. We vragen ons dan ook of in het voorontwerp hierin niet te beknellend zal worden en of er geen mogelijkheid geboden kan worden om in bijzondere gevallen van de bestemming hierin af te wijken.</p>	<p>ming direct grenzend aan het 'kruis'. Het in absolute zin uitsluiten van woningbouw op de begane grond aan de straatzijde van het 'kruis' gaat te ver. In de regelgeving willen wij deze ontwikkeling nog wel als uiteindelijke gebruiksmogelijkheid opnemen. In voorkomend geval kan per situatie een beoordeling worden gegeven.</p> <p>De woonfunctie zal zich binnen de centrumbestemming concentreren op de tweede en hogere bouwlagen. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan is de woonfunctie gekoppeld aan het bouwvlak en beperkt voor maximaal één woning per bouwvlak, mits anders aangeduid op de verbeelding. De bedoeling hiervan is om de realisatie van (te) veel kleine appartementen tegen gaan, waardoor de leefbaarheid in de vesting in het gedrang kan komen. Dat basisuitgangspunt willen we handhaven. En daarmee komen wij op het tweede aspect van deze vooroverlegreactie, waarbij de WVE vraagt om maatwerk. Er staan veel grote panden in de vesting en met name aan het 'kruis'. Voor grote panden bestaat het risico van leegstand. Een dergelijke ontwikkeling kan verloedering tot gevolg hebben, waarbij ook een gebrek aan sociale controle vanuit het pand op de openbare ruimte geen goed doet aan het leefklimaat in het centrum. Om die redenen willen wij een aanpassing in de regelgeving opnemen in het ontwerpbestemmingsplan waardoor, onder nader te stellen voorwaarden, in afwijking van het basisuitgangspunt van één woning per bouwvlak, het toegestaan wordt om de woonfunctie (het aantal woningen) voor grote panden uit te breiden.</p> <p>Verwezen wordt allereerst naar hetgeen hierover is gesteld bij de vooroverlegreactie van het wijkcomité. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de bestrating van de weg en van de keitjesstoepen van groot belang en grote waarde voor de vesting. Daar moet ook zorgvuldig mee omgegaan worden. Deze elementen zijn een verrijking voor de stad. Toeristen komen naar Elburg om dat te kunnen waarnemen, als geheel. Het opknappen van de entree van een winkel of horecabedrijf hoeft de kwaliteit van de inrichting van de straat ons inziens dan ook niet in de weg te staan. Juist zou daarop ingespeeld kunnen worden ten gunste van een win-win situatie.</p>
--	--	--	--

7.	Monumentenbeleidscommissie te Elburg 20-6-2012.	Reactie met commentaar is separaat toegevoegd.	
----	---	--	--