

---

## MEMO

---

Bestemd voor: Afdeling RO

---

Deze memo is van: Monumentenbeleidscommissie.  
Afdeling: RO van de gemeente Elburg.  
Datum: 20 juni 2012  
Onderwerp: Toetsing Bestemmingsplan beschermd Stadsgezicht

---

De memo is met de gemeentelijke reactie voorgelegd aan de monumentenbeleidscommissie d.d. 2 oktober 2012. In de monumentenbeleidscommissie is afgesproken om de punten namens de commissie te laten afronden door de ambtenaar belast met monumentenzorg. Eén en ander is besproken d.d. 9 oktober 2012. De in onderstaande memo in 'vet' en 'schuin' aangegeven reacties behoeven nadere aandacht c.q. aanpassing van het bestemmingsplan.

### Algemeen:

1. Bij alle gemeentelijke en rijksmonumenten mogen geen onbeperkte uitbreidingen worden uitgevoerd waarbij het monument wordt geschaad. (Voorbeeld: Nunspeterweg 9).  
*Reactie: De bouwmogelijkheden uit de vigerende plannen zijn zo veel als mogelijk overgenomen in het nieuwe plan. Dat is ook de opdracht vanuit het bestuur.*  
*Voorbeeld: art. 38 bestemming 'wonen': Een hoofdgebouw mag niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.*  
*Van toepassing is ook artikel 34. 'waarde beschermd stadsgezicht', met een dubbelbestemming aangegeven voor het gehele gebied van het beschermde stadsgezicht, waarbij nog weer specifieke regels gelden voor o.a. rijks- en gemeentelijke monumenten.*  
*".....De gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:*  
*34.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'waarde – beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:*  
*artikel 34.1 g. rijksmonumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument; 34.1.h. gemeentelijke monumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument'.*  
*34.2. Bouwregels;*  
*34.2.1. Voorrangsregel: 'In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze strijdig met de in dit artikel gegeven regels'.*  
*In dat artikel zijn vervolgens de verplichtingen en afwijkingen van de bouwregels opgenomen.*  
*In artikel 34.6 is aangegeven in welke gevallen een omgevingsvergunning vereist is.*  
*In artikel 34.6.3. is aangegeven: dat geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en advies wordt gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.*  
*Voor Nunspeterweg 9 wordt bedoeld op de uitbreiding van de erfbestemming. In het nieuwe plan is geen andere erfbestemming opgenomen dan in het geldende plan.*
2. Bij sportterreinen mogen geen uitbreidingen worden uitgevoerd. Dit zal nu moeten worden vastgelegd.  
*Reactie: De bouwmogelijkheden uit de vigerende plannen zijn zo veel als mogelijk overgenomen in het nieuwe plan. Dat is ook de opdracht vanuit het bestuur.*  
*Als nieuwe uitbreidingen actueel zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan die niet passen in het bestemmingsplan zal op zijn merites moeten worden beoordeeld of daar aan meegewerkt kan worden. Dit zal dan vragen om specifieke planherziening, of afwijkingsprocedure.*  
*Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 8 (artikel 4 Besluit omgevingsrecht).*
3. Het stukje archeologie wat aangegeven is in het nieuwe plan klopt niet met de archeologische verwachtingskaart. Dit zal gecontroleerd moeten gaan worden.  
***Reactie: Het gemeentebestuur is voorgesteld de verschillende waarderingsgebieden voor archeologie en de daaraan gekoppelde onderzoeksplicht in de regels aan te passen. De onderzoeksplicht zal gaan gelden voor de realisatie van kleinere gebouwen dan in het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven (100 m<sup>2</sup> naar 30 m<sup>2</sup>; bouwdiepte 30 cm in plaats van 40 cm). De op dit moment in het plan aangegeven gebieden met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de daaraan gekoppelde regelgeving zal daarop worden aangepast***
4. AW bestemming - functiebeschrijving aanpassen – het alleen toestaan van grasland (bijv. geen maïsland, boomgaarden, parkeerplaatsen)

*Reactie: Artikel 6. 'Agrarisch met waarden'.*

*Van belang is de bestemmingsomschrijving: gronden met AW zijn bestemd voor:*

*Agrarische cultuurgrond; behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden met de daarbij behorende andere bouwwerken, nutsvoorzieningen e.d.*

*6.4.3. toetsingscriteria: de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.*

*Tevens is van toepassing de dubbelbestemming van Artikel 34 'waarde – beschermd stadsgezicht':*

*34.6.f Het is zonder omgevingsvergunning verboden grasland te scheuren.*

*Dat heeft betrekking over bestaand grasland (open gebied) bijvoorbeeld om te zetten naar bouwland.*

*In artikel 34.6.3.b. is gesteld dat 'de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de gronden niet worden gebruikt voor opgaande teelt die het zicht op de vesting kunnen belemmeren.'*

*Parkeerplaatsen voor eigen gebruik (t.b.v. de agrarische functie) moet op zijn merites binnen de bepalingen worden beoordeeld, in ieder geval is dat niet hetzelfde als bijvoorbeeld een grootschalige parkeerplaats.*

*Een dergelijke parkeervoorziening verdraagt zich niet met de bestemmingsomschrijving.*

5. Wat houdt de 'algemene regeling' in?

*Reactie: Bij een 'algemene regeling' gelden de voorschriften zoals gegeven binnen die bestemming. Bij een dubbelbestemming zijn aan die regels nog 'specifieke regels' toegevoegd, die daarenboven op die bestemming van toepassing zijn. Hetzelfde geldt voor de aanduidingen.*

6. Bij MO bestemming (Van der Capelle scholengemeenschap) de huidige oppervlakte bebouwing is het maximaal toegestaan oppervlakte. Dit zal nu moeten vastgelegd worden.

*Reactie: De bouwmogelijkheden uit de vigerende plannen zijn zo goed mogelijk overgenomen in het nieuwe plan. Dat is ook de opdracht vanuit het bestuur.*

7. Wat te doen met het nieuwe plan van het Feithenhof aan de Nuns peterweg 7?

*Reactie: Zie ook onder punt 2.*

*Als de plannen 'mee kunnen liften', zonder het planproces op te houden (vaststelling bestemmingsplan voor 1-7-2013) kan het college overwegen een dergelijke uitbreiding in het ontwerp alsnog op te nemen.*

8. Wat te doen met de uitbreidingsplannen van het clubgebouw ESC aan de Zwolscheweg?

*Reactie: Zie ook onder punt 2.*

*Gedoeeld wordt op een recent, op basis van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gevraagde omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een sportaccommodatie. In de Bor is de voormalige 'kruimelgeval- lenregeling' verwerkt. Bij afhandeling van dergelijke verzoeken is geen sprake van toetsing van het bestemmingsplan (dat is immers de opzet van het 'kruimelgeval'), ook niet in het geval sprake is van een beschermd stadsgezicht. In het zogenaamde bouwberaad van de gemeente (afd. Bouwen en Milieu in samenwerking met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling) wordt de ruimtelijke beoordeling bepaald. Een en ander gaat buiten het bestemmingsplan om en dat heeft ook gevolgen voor de afhandeling.*

9. Wat te doen met de bestemming bij van de boerderij aan de Hellebeekstraat 2?

*Reactie: De bouwmogelijkheden uit de vigerende plannen zijn zo goed mogelijk overgenomen in het nieuwe plan.*

*Het om kunnen zetten van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een andere functie zal in de regels nader worden opgenomen. Ook zal een aanpassing mogelijk worden gemaakt voor nevenactiviteiten. Sprake zal zijn van maatwerk, rekening houdend met de bescherming vanuit het cultuurhistorisch perspectief.*

*De in het verleden voorgestelde nieuwe ontwikkeling van deze locatie is ook nog lang niet duidelijk v.w.b. uitvoering en kan op dit moment geen gevolg hebben voor het plan.*

10. Wat te doen met de bestemming van de kassen aan de Kamperweg tussen nummer 5 en 6?

*Reactie: Als gevolg van de inspraakreactie omtrent dit perceel is de wijzigingsbevoegdheid voor één woning opgenomen, passend in het ritme van de bestaande bebouwing.*

11. Het nieuwe bestemmingsplan van de haven is niet in het bestemmingsplan beschermd stadsgezicht toegevoegd.

*Reactie: Het nieuwe plan ligt buiten de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. Die locatie is als 'wijzigingsgebied' meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Kruismaten 2012'.*

12. De Botterwerf en het terrein hieromheen staat aangegeven als bedrijf. Klopt dit wel?

*Reactie: Ter plaatse worden bedrijfsactiviteiten uitgevoerd betreffende de bouw- en herstel van schepen. Voor die locatie geldt ook een milieuvergunning.*

*Omdat de werf ook een (ondergeschikte) museale functie heeft, is die museale functie met een aanduiding op de verbeelding expliciet aangegeven '(mu)' en daarmee toegestaan.*

13. Het kerkenpad vanaf de Paterijstraat tot aan de gracht staat niet goed aangegeven.

*Reactie: Het kerkepad zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan zal worden aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – kerkepad'.*

14. Naast de speeltuin aan de Wildemaetstraat staat een gebouw met de functie maatschappelijk getekend, is niet bekend bij de commissie.

*Reactie: Dat is een bouwmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan, waarin een kleuterschool was gevestigd. Het college wenst deze vigerende bestemming te handhaven.*

15. De grens bij de Wildemaetstraat moet langs deze straat lopen en niet om het terrein van de oude agrarische school.

*Reactie: Voor het plangebied van de bouw van 5 woningen op de voormalige dependance van de VMBO school (agrarisch onderwijs) is recent het bestemmingsplan 'Wildemaet' vastgesteld en onherroepelijk geworden. De woningen worden op dit moment voor de verkoop aangeboden. Indien dit plangebied onderdeel is van het onderhavige bestemmingsplan, zullen aanvragen omgevingsvergunning niet bij recht kunnen worden verleend. Om die reden heeft het college er destijds voor gekozen om dit plangebied expliciet niet op te nemen in deze integrale planherziening. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Wildemaet' is de plangrens gelegd op de 'doorgetrokken' as van de weg en is het gebied, gelijk als onderhavig plan de dubbelbestemming 'waarde – beschermd stadsgezicht' gegeven.*

*Hierdoor is het gehele gebied van het beschermde stadsgezicht, door beide plannen samen, als 'beschermd stadsgezicht' aangegeven.*

16. Er zijn teveel tekeningen van het beschermd stadsgezicht. Is het niet mogelijk om dit op 1 grote tekening te houden?

*Reactie: De opzet van de nieuwe Wro is om digitale ruimtelijke plannen te maken en niet meer te werken met analoge exemplaren. Bij afwijkingen is de informatie van de digitale verbeelding ook bepalend.*

*De verbeelding van het bestemmingsplan is, zoals in de aanbiedingsbrief aan de monumentencommissie is aangegeven, als digitaal plan raadpleegbaar op 'www.ruimtelijkeplannen.nl'. Het gehele plangebied is op één digitale verbeelding aangegeven en kan tot op bijna elke schaal worden in- en uitgezoomd.*

*Daarnaast is er ook een analoog plan gemaakt en overgelegd.*

*Bij een schaal van 1:1000 zijn voor dit plangebied vier kaarten nodig, die moeilijk leesbaar zijn in verband met alle dubbelbestemmingen, lijnen, aanduidingen enz. Als deze kaarten het totale plangebied zou moeten weergeven zou dat een onwerkbaar groot exemplaar zijn.*

*Vanwege de leesbaarheid is gekozen voor een verbeelding met een schaal aanduiding van 1:500. Bij een dergelijk groot plangebied komt men met de nodige 'overlappendingen' uit op het aantal kaarten zoals overgelegd. Zoals gezegd is de digitale verbeelding bepalend.*

17. Wat is Wro gebied?

*Reactie: Wro staat voor Wet ruimtelijke ordening. Een WRO-gebied geeft aan dat ergens een specifieke regeling geldt, waarvoor een WRO-procedure nodig is. Dit kan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid zijn. Er zijn twee 'wro-zones' in dit voorontwerpplan, namelijk de locatie ijsbaan en de 'ondergeschikte horeca' aan het 'kruis' in de vesting.*

18. Voor de woningen aan de Bas Backerlaan is een beeldkwaliteitsplan geschreven, misschien is het goed om dit toe te voegen aan het bestemmingsplan.

*Reactie: Een beeldkwaliteitsplan zou als bijlage kunnen worden opgenomen bij het bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitsplan mag echter alleen als toetsingskader worden gebruikt in het geval het BKP op grond van de betreffende bepalingen van de Woningwet, ook als zodanig door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is beter om, gelijk als bij andere bestemmingsplannen het geval is, het door de gemeenteraad vastgestelde BKP als separaat toetsingsdocument bij het plan te houden, in plaats van op te nemen als bijlage. Op die wijze worden omissies in de toetsing voorkomen.*

19. Hoe zit het met de Keitjesstoepen bij de bestemming 'Verkeer'?

*Reactie: In artikel 28 verkeer – verblijfsgebied is de verkeersbestemming voor ook de vesting aangegeven. Tevens is voor dit gebied en deze bestemming (dubbelstemming) artikel 34 'waarde – beschermd stadsgezicht' van toepassing.*

*Van toepassing is ook artikel 34. 'waarde beschermd stadsgezicht', met een dubbelbestemming aangegeven voor het gehele gebied van het beschermde stadsgezicht, waarbij nog weer specifieke regels gelden voor o.a. rijks- en gemeentelijke monumenten.*

*".....De gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:*

*34.1.i: 'waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde- bestrating'.*

*In artikel 34.4.b. is aangegeven dat het wijzigen of amoveren van het patroon en het materiaal van bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bestrating' niet is toegestaan.*

*In artikel 34.6.1.g. is aangegeven dat voor het geheel of gedeeltelijk sloten of amoveren van stoepen een omgevingsvergunning nodig is, én:*

*'deze omgevingsvergunning mag niet worden verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bestrating'.*

*Verwezen wordt tevens naar de vooroverlegreactie van het 'Wijkcomité Vesting Molendorp' en de WVE hieromtrent.*

20. Hoe zit het met de regeling van wachthuisjes en telefooncellen? Is dit niet een zeer oude regeling, niet van deze tijd.

*Reactie: Artikel 39.c. Algemene afwijkingsregels.*

*Betreft een algemene afwijkingsregel met voorbeelden, gebouwen voor openbare nutsvoorziening zoals, (betreft voorbeelden). Wachthuisjes en telefooncellen zijn onderhand wel uit de 'mode' en kunnen in deze reeks inderdaad vervallen, maar kan ook uit gaan van 'baat het niet, het schaadt ook niet'.*

21. Bij de 3<sup>e</sup> fase Sjoel aan de Graaf Hendriksteeg 2 is de bestemming verkeerd aangegeven. Het geheel staat aangegeven als GD2 en MU

**Reactie: Een deel van de vigerende bestemming GW is gebruikt voor het museum. Daarnaast is een deel van de erfbestemming voor de uitbreiding in gebruik genomen.**

**Een en ander is inmiddels in afwijking van het vigerende bestemming geregeld met toepassing van Bijlage II van de Bor artikel 4, negende lid en artikel 5, eerste lid (planologisch afwijkend gebruik). De nieuwe situatie zal alsnog worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, overeenkomstig de afgegeven vergunning, in de bestemming GD-2.**

**Ook voor de locaties Sjoel, muurhuisjes Zuiderwalstraat en het Orgelmuseum wordt een en ander aangepast en zal nader worden gezien naar de bouwvlakken en bestemmingen. Een nadere flexibiliteit voor de uitwisselbaarheid van de bestemmingen zal worden opgenomen.**

22. De twee muurhuisjes aan de Zuiderwalstraat hebben de verkeerd bestemming gekregen. Deze moeten aangegeven zijn met GD2 en MU.

**Reactie: Ter plaatse zijn 3 percelen mogelijk voor het wonen; zie aanduiding '3 woningen toegestaan'.**

**Zie voor bestemming ook onder punt 30.**

**De bestaande bestemming van het geldende bestemmingsplan is 'bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden' (BW), cfm. dezelfde bestemmingen elders omgezet naar GD-1 (bijzondere functies en wonen).**

**Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder 21.**

23. Agnietenklooster heeft de verkeerde bestemming – dit moet aangegeven zijn met GD2 en MU.

**Reactie: De hele hoek (museum én gemeentehuis) is bestemd als 'gemengd 2' (artikel 14 GD2). De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor: o.a. 'maatschappelijke voorzieningen'.**

**Onder 'maatschappelijke voorzieningen' wordt in de begripsbepaling (1.47) verstaan:**

**'voorzieningen in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vergelijkbare voorzieningen, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seks-inrichting'.**

**Onder deze begripsbepaling (culturele) moet ook een 'museum' (mu) worden verstaan.**

**De aanduiding '(mu)' is op andere locatie wel als aparte specifieke aanduiding opgenomen (Botterwerf, zie ook punt 12), maar dan alleen omdat die bestemming(somschrijving) niet ook geldt voor museum (of andere culturele voorzieningen). De bestemmingsomschrijving is daarvoor bepalend.**

24. Het Orgelmuseum heeft de verkeerde bestemming – dit moet aangegeven zijn met GD2 en MU.

**Reactie: Percelen hebben de GD2 bestemming, bij bestemming GD2 hoort de mogelijkheid van een museum (zie ook punt 23). Verwezen wordt naar het gestelde hierover onder 21.**

25. Wat betekend de rode gestreepte arcering?

**Reactie: De verklaring van de rode gestreepte arcering is als aanduiding opgenomen en terug te vinden in de legenda.**

**Er zijn twee gebiedsaanduidingen die met een rode arcering zijn aangeduid.**

- a. **Op de huidige ijsbaan is de locatie voorzien van een rode arcering met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Die locatie kan worden gebruikt om via een wijzigingsbevoegdheid om te zetten van ijsbaan naar parkeerlocatie, met een uitbreidingsmogelijkheid voor de 'af te breken-te herbouwen) woning'.**
- b. **De 'wro-zone – ontheffingsgebied' heeft betrekking op de in het centrumbestemming aangegeven ontheffingsmogelijkheid voor 'ondergeschikte horeca' (15% v.d. vloeroppervlakte van de winkel mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca etc.). In artikel 1.54 (begrippen is aangegeven dat onder ondergeschikte horeca moet worden begrepen: een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie'.**
- c. **Betreft de bestemming centrum in het 'kruis' van de vesting, artikel 9.4.c. en op de locaties buiten de bestemming centrum, waar dit specifiek is aangeduid (met 'oh') op de verbeelding.**

26. Er moeten meer terreinen/gebieden rood gearceerd worden i.v.m. nieuwe plannen/ontwikkelingen

**Reactie: Als nieuwe ontwikkelingen op een bepaalde locatie met bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld naar aanleiding van de inspraak, dan zal dat in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.**

27. De bestemming 'groen' mogen absoluut geen gebouwen komen.

**Reactie: Artikel 15. Groen/ artikel 16. Groen - Houtwal.**

**Onder art. 15.2.1. /16.2.1. Gebouwen en overkappingen.**

**Op of in deze grond mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.**

28. De Ozendroppen worden niet aangegeven op in het plan – deze wel handhaven

**Reactie: Een ozendrop is een smalle tussenruimte (plm. 20 cm) tussen de zijmuren van aanpalende gebouwen die vrij van bebouwing zijn.**

**Voorbeeld van een ozendrop is de ruimte tussen de smederij aan de Smedestraat en het aanpalende pand. In dat voorbeeld wordt de ozendrop gevormd door de zijmuren van een rijksmonument en een gemeentelijk monument. Verplaatsing van de zijmuren waardoor de ozendrop komt te vervallen ligt in dat soort situaties niet voor de hand, gelet op de status van het pand.**

**In het geldende bestemmingsplan is hierover niets geregeld. Cultuurhistorisch is dat gegeven van belang en de commissie is van oordeel dat ozondroppen moeten worden beschermd; ook in het**

**geval deze niet zijn gelegen tussen bestaande monumenten. De betreffende locaties waar ozondroppen aanwezig zijn moeten nader worden aangegeven (ambtelijk of door de monumenten-beleidscommissie). Zoals gesteld zijn de grenzen van de bouwvlakken bepalend voor de uiterste rand van de bebouwing. Als de locaties bekend zijn kan dat op de verbeelding worden verwerkt, eventueel nog aangevuld met een specifieke aanduiding. Voor de van toepassing zijnde locaties kan op die wijze 'maatwerk' worden geleverd.**

29. De steeg tussen het mortuarium en de Schapesteeg heeft geen status - welke status moet de steeg krijgen?

*Reactie: Het betreffende gebied heeft de bestemming 'maatschappelijk' (M), én de 'erfbestemming' (e) waarbij op die erfbestemming niet mag worden gebouwd. Die ruimte blijft dus vrij als toegang voor de gebouwen.*

30. De panden Schapensteeg 11 en 13 hebben de verkeerde bestemming – moet wonen worden

*Reactie: In het geldende plan geldt voor elke bijzondere bestemming (bedrijfsdoeleinden; kantoren; maatschappelijke doeleinden) eveneens de woonbestemming.*

*Het college heeft ervoor gekozen om (uitzondering daargelaten) bij geldende bestemmingen binnen het gebied van de vesting, waarbij in het vigerende bestemmingsplan dus náást de woonfunctie nog een andere gebruiksfunctie mogelijk is (bijv. kantoor, atelier, dienstverlening, of ambachtelijk bedrijf) de bestemming 'gemengd -1' op te nemen. 'gemengd -1' voorziet in gebruik voor wonen en de aangegeven andere functies (artikel 13) .*

*Oók in het geval er op dit moment (volgens de functiekaart) alléén maar meer wordt gewoond, wordt die extra functie gehandhaafd en geboden.*

*Waarom? Uitgangspunt: bestaand wordt nieuw. Het college wil tevens de mogelijkheid blijven bieden om in de vesting op die locaties de levendigheid mogelijk te blijven maken. De specifieke bestemmingen in het vigerende plan zijn daarvoor bij elkaar gevoegd in combinatie met de woonfunctie.*

*Als in het vigerende plan alleen sprake is van wonen, geldt dat ook voor het nieuwe plan.*

*Het pand Schapensteeg 11/13 heeft in het vigerende plan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden en wonen" en in het nieuwe plan de bestemming 'GD-1'. Dus naast het wonen mag er ook een andere functie worden ondergebracht.*

31. Het pand Hondegatsteeg 3 heeft een verkeerde bestemming - moet 'wonen' worden

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Van BW naar GD-1.*

32. Het pand aan de Van Kinsbergenstraat 1 b heeft een verkeerde bestemming - moet 'wonen' worden.

*Reactie: Adres Van Kinsbergenstraat 1b. Aan de zijde van de Van Kinsbergenstraat is het pand als woning bestemd; aan de zijde van de Hondegatsteeg als GD-1 (dus ook voor wonen)*

33. De schuur Noorderkerkstraat 20 heeft de bestemming GD1 – waarom hoort dit niet bij de bestemming van wonen.

*Reactie: Zie onder punt 30. Betreft het pand gelegen aan de Rozemarijsteeg. Van BW naar GD-1.*

34. De panden aan de Smeesteeg/Oosterwalstraat hebben allemaal de verkeerde bestemming – dit moet wonen worden

*Reactie: Panden op de hoek Smeesteeg/Oosterwalsteeg hebben allemaal een woonbestemming. Voor deze locatie geldt een gekozen afwijking van het beleid en de regels zoals aangegeven onder punt 30.*

35. De panden aan de Ellestraat/Oosterwalstraat hebben allemaal de verkeerde bestemming – dit moet 'wonen' worden

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Kantoren + BW wordt GD-1.*

36. De panden aan de Eendenhoeksteeg/Noorderwalstraat hebben allemaal de verkeerde bestemming – dit moet wonen worden

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Kantoren wordt GD-1.*

37. De panden Ellestraat 24 en Noorderwalstraat 74 hebben de verkeerde bestemming – dit moet 'wonen' worden

*Reactie: Ellestraat 24: Zie onder punt 30. CW wordt GD-1 met aanduiding (dh) i.v.m. kapperszaak.*

*Noorderwalstraat: adres onbekend.*

38. Achter Ellestraat 38 moet de bestemming tuin hebben.

*Reactie: Vigerende bestemming is erf met 20% bebouwing. Overgenomen als erfbestemming.*

39. Binnenplaats Noorderwalstraat 13 moet de bestemming wonen krijgen

*Reactie: Vigerende bestemming is erf met 60% bebouwing. Overgenomen als erfbestemming bij centrumbestemming en wonen adhv eigendomssituatie.*

40. Het pand Noorderkerkstraat 9 heeft de verkeerde bestemming – de bestemming moet agrarisch zijn

*Reactie: Pand Noorderkerkstraat 9 is een woning en blijft een woning.*

41. De bestemming op de kazematten ontbreken

*Reactie: De kazematten zijn niet opgenomen in de regeling van het vigerende bestemmingsplan. De kazematten zijn rijksmonumenten en als zodanig zijn ze beschermd op grond van de Monumentenwet. Als signalering kunnen de kazematten op de verbeelding van het plan worden aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – kazemat'.*

42. De Visafslag heeft de verkeerde bestemming – dit moet aangegeven zijn met GD2 en MU.

*Reactie: De vigerende bestemming voor de visafslag is 'maatschappelijk'.*

*De GD-2 bestemming wordt ook elders in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, ook voor de andere musea in de vesting. Binnen de GD-2 bestemming zijn meer functies mogelijk; flexibiliteit in die grote gebouwen (samengevoegd complex van gebouwen) in de vesting is wel gewenst i.v.m. mogelijk veranderend gebruik. In die zin is de aanpassing van de bestemming naar GD-2 inderdaad een consequente benadering. Evenwel:*

*De visafslag is een klein gebouw met weinig andere reële gebruiksmogelijkheden, op een specifiek ook andere en solitaire locatie. Gelet hierop wordt voorgestelde 'M' bestemming in het kader van deze planherziening te handhaven.*

43. Het pand Noorderkerkstraat 7 heeft de verkeerde bestemming – dit moet 'wonen' worden

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Bestemming in vigerende plan is woondoeleinden. Ter plaatse is een 'tattoo-shop' gevestigd. I.o.m. portefeuillehouder de bestemming 'woondoeleinden' herzien in GD-1*

44. Het pand Havenstraat 2 naast de Vischpoort heeft de verkeerde bestemming - moet de bestemming wonen krijgen

*Reactie: Zie onder punt 30. Van BW naar GD-1.*

45. Havenstraat 5 is extra bebouwing niet gewenst

*Reactie: Geldende bouwmogelijkheden (qua ruimte) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Stad Elburg'. De bestemming is aangepast ten gunste van bedrijfsdoeleinden. De woningen zijn als bedrijfs-woning opgenomen.*

46. Het pand Gasthuissteeg 16 heeft de verkeerde bestemming - moeten de bestemming wonen krijgen.

*Reactie: Zie onder punt 30. Van BW naar GD-1.*

47. Het pand Noorderwalstraat 29 heeft de verkeerde bestemming - moeten de bestemming 'wonen' krijgen.

*Reactie: Zie onder punt 30. Van BW naar GD-1.*

48. Het pand Gasthuissteeg 5 heeft de verkeerde bestemming - moeten de bestemming 'wonen' krijgen.

*Reactie: Zie onder punt 30. Van BW naar GD-1.*

49. Het pand Vischpoortstraat 23 heeft de verkeerde bestemming - de bestemming moet detailhandel zijn.

*Het pand heeft de bestemming van CW naar 'centrum'. In de centrumbestemming is detailhandel opgenomen.*

50. Het pand Ellestraat 50 heeft deels de verkeerde bestemming – voorste deel moet bestemming detailhandel en de rest moet bestemming 'wonen'.

*Reactie: Zie onder punt 30. De bestemming GW is omgezet naar GD-1 met in het voorstel deel van het pand de aanduiding (dh), detailhandel toegestaan.*

51. Het pand op de hoek van de Ellestraat/Smedestraat heeft een verkeerde bestemming - moet 'wonen' worden.

*Reactie: Zie onder punt 30. Panden hoek Ellestraat/Smedestraat (beide zijden) zijn omgezet van GW naar GD-1.*

52. Het blokje aan de Rozemarijsteeg 37-39 hebben een verkeerde bestemming – moet 'wonen' worden m.u.v. de kapper

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Het pand Smedestraat 24 (hoekpand) heeft de bestemming van GW naar GD-1 met aanduiding (dh) ivm de kapperszaak. De daar achter gelegen panden aan de Rozemarijsteeg hebben de bestemming van BW naar GD-1 met aanduiding 2 woningen.*

53. Het pand Smedestraat 22 heeft een verkeerde bestemming – moet deels GD2 en MU en 'wonen' worden

*Reactie: Zie onder punt 30.*

*Zie onder punt 23. Van BW naar GD-2. Geldt ook voor musea (maatschappelijke voorziening).*

54. Het pand Smedestraat 20 heeft een verkeerde bestemming – moet bestemming 'wonen' krijgen

*Reactie: Zie onder punt 30. Van GW naar GD-1. Omdat op die locatie op dit moment geen detailhandel wordt uitgevoerd is niet de aanduiding (dh) opgenomen.*

55. Het pand naast de slager aan de Smedestraat 10 heeft een verkeerde bestemming – moet bestemming 'wonen' krijgen

*Reactie: Zie onder punt 30. Van GW naar GD-1. Omdat op die locatie op dit moment geen detailhandel wordt uitgevoerd is niet de aanduiding (dh) opgenomen.*

56. De appartementen Smederstraat 9, 9a, 9b, 9c, 9d, 9<sup>e</sup> en 9f hebben de verkeerde bestemming – moet bestemming ‘wonen’ krijgen

*Reactie: Van GW naar GD-1. Omdat op die locatie op dit moment geen detailhandel wordt uitgevoerd is niet de aanduiding (dh) opgenomen.*

57. Het pand aan de Krommesteeg 11 heeft de verkeerde bestemming – moet bestemming maatschappelijk krijgen.

*Reactie: Zie onder punt 30. Van maatschappelijk naar GD-2 dekt de lading: ‘maatschappelijke voorzieningen’.*

58. Ellestraat 43 van Bremmer heeft de verkeerde bestemming – dit moet wonen zijn

*Reactie: Zie onder punt 30. Van GW naar GD-1. Omdat op die locatie op dit moment geen detailhandel wordt uitgevoerd is niet de aanduiding (dh) opgenomen.*

59. De panden van Hulst aan de Smeesteeg 19-21 - moet ‘wonen’ worden

*Reactie: Zie onder punt 30. Van BW naar GD-1. Met aanduiding 4 woningen toegestaan.*

60. Het pand van Hutten Beekstraat 38 heeft nu ‘wonen’ – maar moet GD1 zijn.

*Reactie: Betreffende pand heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Ter plaatse wordt blijkbare geen andere activiteit uitgevoerd (functiekaart). Nieuwe bestemming blijft dan woonbestemming. Wel is er een mogelijkheid om binnen het ‘kruis’ de bestemming wonen en GD-2 om te zetten naar de bestemming ‘centrum’. Artikel 40 Algemene wijzigingsbevoegdheid, 401.e.*

61. Panden Smedestraat 1a, 1b en 1C hebben de verkeerde bestemming - moeten de bestemming ‘wonen’ krijgen

*Reactie: Zie onder punt 30. Van CW naar Centrubestemming. Bestaande detailhandelsmogelijkheid wordt in het winkelcentrumgebied (‘kruis’) overgenomen in het nieuwe plan.*

62. Remise ondergronds?

*Reactie: Is een toekomstige mogelijke ontwikkeling. Er is nog veel te veel onduidelijkheid over dit plan. Besloten is door het college om conform de oorspronkelijke afspraak/opdracht uit te gaan van de omzetting van het vigerende bestemmingsplan naar het nieuwe bestemmingsplan. Als het er van komt dan is een specifieke planherziening nodig om de ondergrondse winkelbestemming te regelen.*

63. Het pand Beekstraat 50 heeft de verkeerde bestemming - moet de bestemming ‘wonen’ krijgen

*Reactie: Zie onder punt 30. Van CW naar Centrubestemming. Bestaande detailhandelsmogelijkheid wordt in het winkelcentrumgebied(kruis) overgenomen in het nieuwe plan.*

64. Het pand aan de Beekstraat 37 – loopt helemaal door naar de Bloemsteeg – dit hele pand moet de bestemming ‘horeca’ krijgen

*Reactie: Het pand heeft zowel in het geldende bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan aan de zijde van de Beekstraat een horecabestemming; dat geldt niet voor de bestemming aan de zijde van de Bloemsteeg. Voor de vesting geldt een restrictief horecabeleid. Dat restrictieve horecabeleid blijft voor de vesting gehandhaafd.*

65. Bij plantage horeca koffie drinken nakijken hoe dit zit?

*Reactie: Het pand Bloemstraat 20-22 heeft de vigerende bestemmingen CW en BW. In het nieuwe plan zijn beide panden aangeduid als ‘gemengd 1’ met de aanduiding (dh). Op het pand Bloemstraat 22 is tevens de aanduiding (oh) aangegeven, t.w. ondergeschikte horeca toegestaan. Dit vanwege de vergunde situatie, om ter plaatse ‘koffie en thee en een ‘koekje’ voor een beperkt aantal tafeltjes te mogen serveren’, ook in het bestemmingsplan te regelen.*

### Algemene opmerkingen

- o Bro – voldoet het nieuwe bestemmingplan hieraan?

*Reactie: 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.*

- o Waar is de toelichting op het nieuwe bestemmingplan?

*Reactie: De toelichting is opgenomen in het bestemmingsplan en kan worden geconsulteerd in het digitale bestemmingsplan, onder ‘ruimtelijkeplannen.nl’. De toelichting en ook de overige stukken zijn eveneens als analoge stukken verstrekt.*

- o Dubbel bestemming cultuurhistorie – wat voegt dit toe?

*Reactie: Er zijn 3 dubbelbestemmingen; er is geen dubbelbestemming ‘cultuurhistorie’. Indien bedoeld wordt op de dubbelbestemming ‘waarde – beschermd stadsgezicht’.*

*Met die dubbelbestemming wordt aangegeven dat naast de specifieke bestemmingen en de mogelijkheden die daarvoor gelden, aanvullende eisen zijn gesteld bij de dubbelstemming waar óók aan moet worden voldaan om bijvoorbeeld een omgevingsvergunning te kunnen krijgen; het is een extra afweging. Verwezen naar het gestelde hierover in de regels (artikel 34) en de reactie zoals gegeven op de vragen hieromtrent onder de punten 1, 4 en 19.*

- De cultuurhistorische paragraaf gaarne ter beoordeling.

*Reactie: Alle stukken zijn toegezonden en in te zien op 'ruimtelijkeplannen.nl'*

- Geveltekeningen/straatprofielen als uitgangspunt nemen.

*Opdracht is om de vigerende plannen om te zetten naar een nieuw integraal bestemmingsplan. De bestaande geldende regels en kaarten zijn zoveel als mogelijk omgezet binnen die opdracht van het gemeentebestuur. Het alsnog opnemen van meer zaken, geveltekeningen, ligt daarbij niet voor de hand; de geveltekeningen zijn ook niet verwerkt binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Stad Elburg'. Het aanwijzingsbesluit voor het beschermde stadsgezicht zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.*

- De Cultuurhistorische waarden in het nieuwe bestemmingsplan nagaan.

*Reactie: De rijks- en de gemeentelijke monumenten zijn meegenomen in het bestemmingsplan met een specifieke aanduiding op de verbeelding. Hetzelfde geldt voor andere belangrijke zaken; aangegeven middels de specifieke bouwaanduiding. Tevens geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'waarde – beschermd stadsgezicht', waardoor het gehele plangebied – in combinatie met de regels- de nodige bescherming ondervindt.*

- Wanneer, bij welke criteria, vraag je om een bouwhistorisch onderzoek?

*Reactie: Dat is niet een vraag die in het kader van het bestemmingsplan moet worden beantwoord.*

- Op sommige plekken in de stad bevinden zich ozendroppen tussen de panden. Deze vind je niet terug op de plankaart. Hoe voorkom je dat die dichtgebouwd kunnen worden? Is het wat om dit te voorkomen via de dubbelbestemming 'waarde - beschermd stadsgezicht', door hierbij iets op te nemen over de ozendroppen?

*Reactie: **Verwezen wordt naar de reactie onder punt 28.***

- Wat is nu precies de insteek van het bestemmingsplan ten aanzien van de stoepen (die zo karakteristiek zijn voor Elburg)? Dit wordt ons nog niet duidelijk uit de toelichting en de regels.

*Reactie: Verwezen wordt naar de reactie onder punt 19.*

#### Inhoudelijke vragen op boekwerk:

- Artikel 2.32
- Artikel 2.21