

# **Inspraak- en Vooroverlegrapportage Gemeente Elburg**

Voorontwerpbestemmingsplan  
Doornspijk & Hoge Enk

December 2012

## 1. Inleiding

In de periode van 3 juli 2012 tot en met 14 augustus 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk ter visie gelegen voor inspraak. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Binnen de genoemde periode zijn zes inspraakreacties en vier vooroverlegreacties binnengekomen. In de voorliggende inspraak- en vooroverlegrapportage wordt ingegaan op deze reacties.

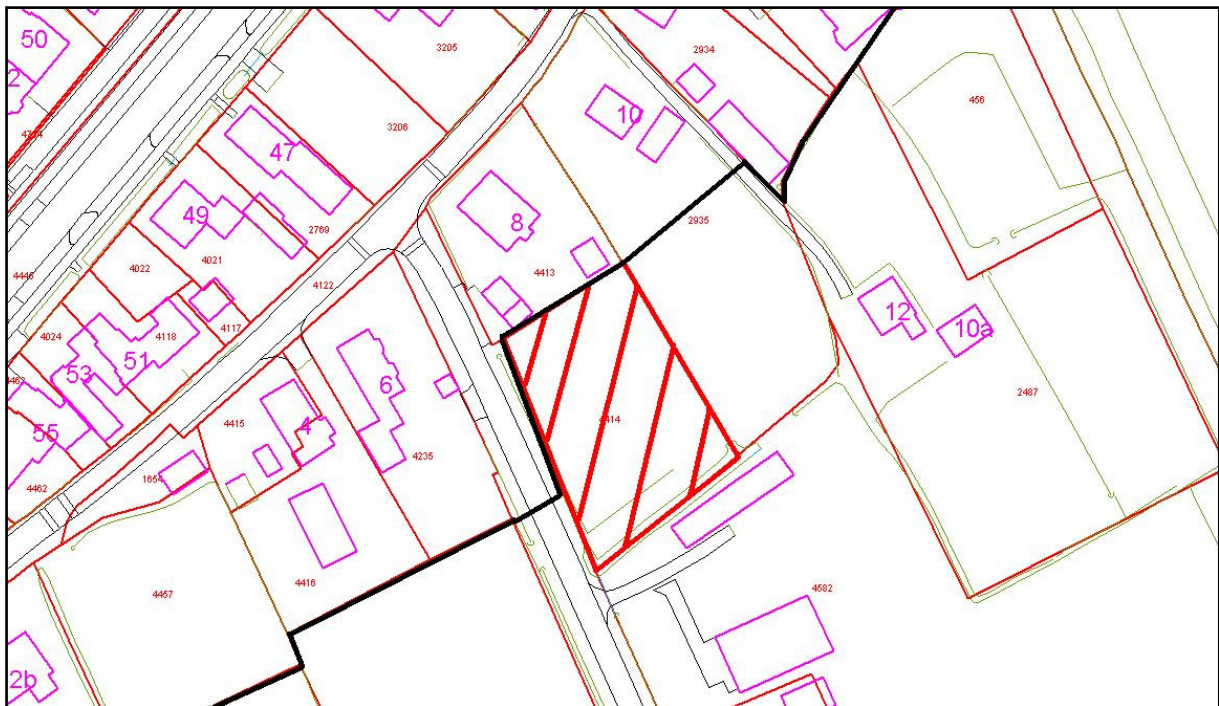
## 2. Inspraakreacties

Inspraakreacties zijn ingediend door:

- Dhr. J. Beelen, Leeuwerik 5 te Elburg;
- Dhr. H. van Renselaar, Zuiderzeestraatweg West 45 te Doornspijk;
- Mevr. W. van de Brake, Lageweg 47 te Doornspijk;
- Dhr. H.J. den Besten, Oude Kerkweg 6A te Doornspijk;
- Dhr. R. Okken, Wolter Vinckeweg 9 te Doornspijk;
- Dhr. G. Lokhorst, Wolter Vinckeweg 7 te Doornspijk;

### 2.1 Dhr. J. Beelen, Leeuwerik 5 te Elburg

Op 6 juli 2012 is een inspraakreactie van dhr. J. Beelen ontvangen. In deze inspraakreactie verzoekt dhr. Beelen om zijn perceel, gelegen aan de Burgemeester Frieswijkweg te Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummer 4414 (zie onderstaande afbeelding, perceel is rood gearceerd) op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Het perceel valt niet binnen de huidige plangrenzen, zie onderstaande afbeelding, plangrens betreft de zwarte lijn. Dhr. Beelen geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds rekening gehouden is met deze grenscorrectie, doordat het perceel niet opgenomen is in dit bestemmingsplan.



#### Gemeentelijke reactie:

Het betreffende perceel is inderdaad niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maar wel opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied welke op dit moment in procedure is. Dhr. J. Beelen heeft in het verleden getracht een bouwmogelijkheid te realiseren op zijn perceel aan de Burgemeester Frieswijkweg te Doornspijk. De gemeente Elburg heeft hier toentertijd medewerking aan willen verlenen, maar uiteindelijk is door de Raad van State bepaald dat een woning op deze locatie niet mogelijk is op basis van milieutechnische redenen. Door de realisatie van een woning op deze locatie worden de milieutechnische mogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijf beperkt.

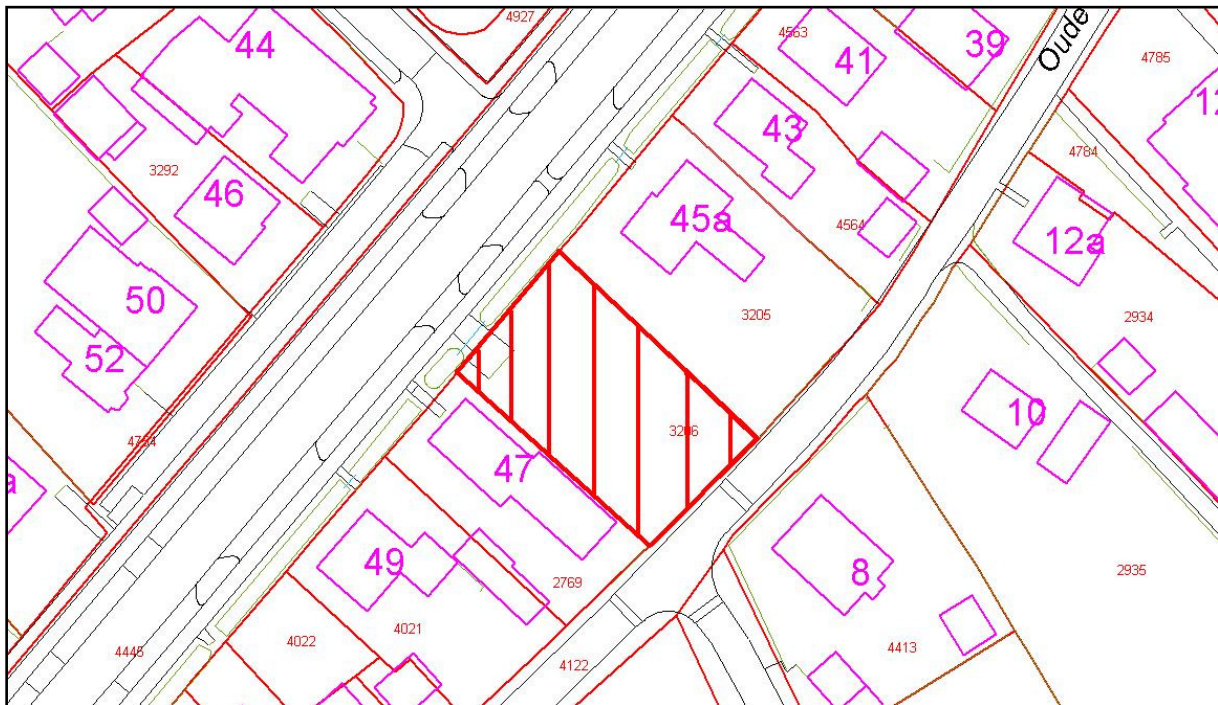
Door het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk verwacht dhr. J. Beelen in de toekomst meer kans te maken op het alsnog realiseren van een woning op dit perceel. Bij de start van het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kernen Elburg, Doornspijk en Hoge Enk en het buitengebied zijn de meest logische plangrenzen voor de genoemde kernen en het buitengebied bepaald aan de hand van de vigerende bestemmingsplannen en het huidige gebruik van de gronden. Op basis van deze criteria is bepaald dat het perceel van dhr. J. Beelen beter past binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied dan het bestemmingsplan voor de kernen Doornspijk en Hoge Enk. Zo vormt de huidige plangrens een goede afronding van het bebouwd gebied van de kern Doornspijk, is er binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar geen woningbouwcapaciteit beschikbaar om een extra woning op deze locatie mogelijk te maken, zijn de milieutechnische omstandigheden ongewijzigd gebleven en is het huidige gebruik in overeenstemming met de bestemming zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, namelijk Agrarisch. Kortom er zijn geen goede gronden om het perceel alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.

### **2.2 Dhr. H. van Renselaar, Zuiderzeestraatweg West 45 te Doornspijk**

Dhr. Van Renselaar verzoekt, als eigenaar van het perceel Zuiderzeestraatweg West 45 te Doornspijk (zie onderstaande afbeelding, het perceel is rood gearceerd) de gemeente Elburg om een extra woning toe te staan op zijn perceel. De voormalige opstallen op het perceel zijn gesloopt en op basis van het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan kan op het perceel 1 woning worden gebouwd. Met het verzoek wil dhr. Van Renselaar het mogelijk maken om niet 1, maar 2 woningen op het perceel te kunnen realiseren.



### **Gemeentelijke reactie:**

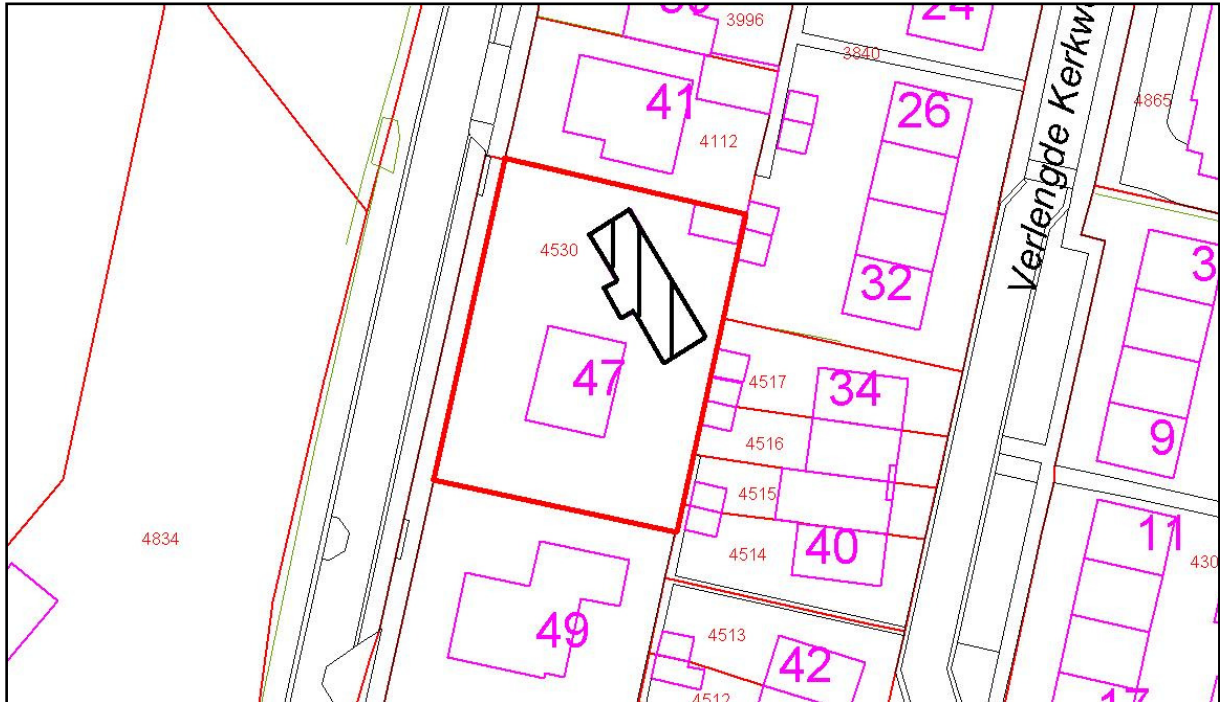
Het gemeentelijk woningbouwprogramma bevat voor zeker de komende 10 jaren ruim voldoende geplande (dure) woningen om aan de behoefte aan woningen te kunnen voldoen. Voor extra woningen is geen ruimte. Op basis van deze constatering moet worden geconcludeerd dat het realiseren van een extra woning op dit perceel, in strijd is met het volkshuisvestelijk beleid.

### **Conclusie**

Aan het verzoek om het realiseren van een extra woning op het perceel van dhr. H. van Renselaar wordt geen medewerking verleend.

### 2.3 Mevr. W. van de Brake, Lageweg 47 te Doornspijk

Mevrouw W. van de Brake verzoekt de gemeente een bouwblok op te nemen zodanig dat een schuur, gelegen naast het hoofdgebouw (zie onderstaande afbeelding, de schuur heeft een zwarte arcering), als (kleine) woning wordt bestemd, aangezien deze schuur reeds meer dan 20 jaar gebruikt wordt voor permanente bewoning.



#### Gemeentelijke reactie:

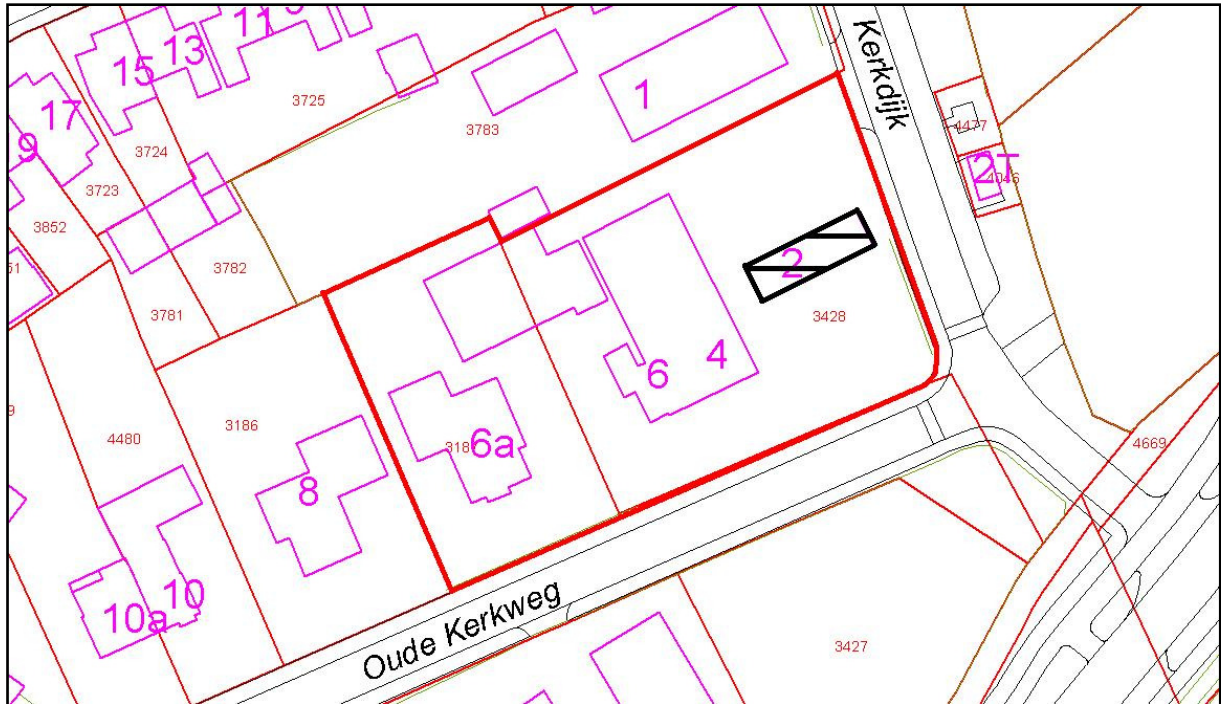
Bij de gemeente is permanente bewoning van de schuur op het perceel Lageweg 47 te Doornspijk niet bekend. Uit de aangeleverde stukken blijkt evenmin dat de schuur gedurende een lange reeks van jaren gebruikt wordt voor permanente bewoning. Ook in het kader van de BAG is het pand niet opgenomen als een opstal met een woonfunctie. Het bestemmen van de schuur als woning, is tevens vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouw niet gewenst. Het verzoek biedt dan ook geen enkele aanleiding om het bijbehorende bouwwerk als woning te bestemmen.

#### Conclusie

Aan het verzoek om een extra bouwblok (om het bijbehorende bouwwerk als woning te kunnen gebruiken) op te nemen in het bestemmingsplan wordt geen medewerking verleend.

### 2.4 Dhr. H.J. den Besten, Oude Kerkweg 6a te Doornspijk

De heer Den Besten is eigenaar van twee percelen met daarop de opstallen met de huisnummers Oude Kerkweg 2, 4, 6 en 6a (zie de afbeelding op de volgende pagina). In het vigerende bestemmingsplan Dorp Doornspijk, zijn op deze twee percelen 3 woningen toegestaan. Het pand met het huisnummer Oude Kerkweg 2 is in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen als woning. De heer Den Besten verzoekt de gemeente nu om het pand met het huisnummer Oude Kerkweg 2 in het bestemmingsplan als woning te bestemmen.



**Gemeentelijke reactie:**

In het kader van de inventarisatie van de BAG is het pand opgenomen als een opstal met een woonfunctie. Daarnaast blijkt uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente Elburg dat op het adres sinds 2002 personen ingeschreven staan als bewoner.

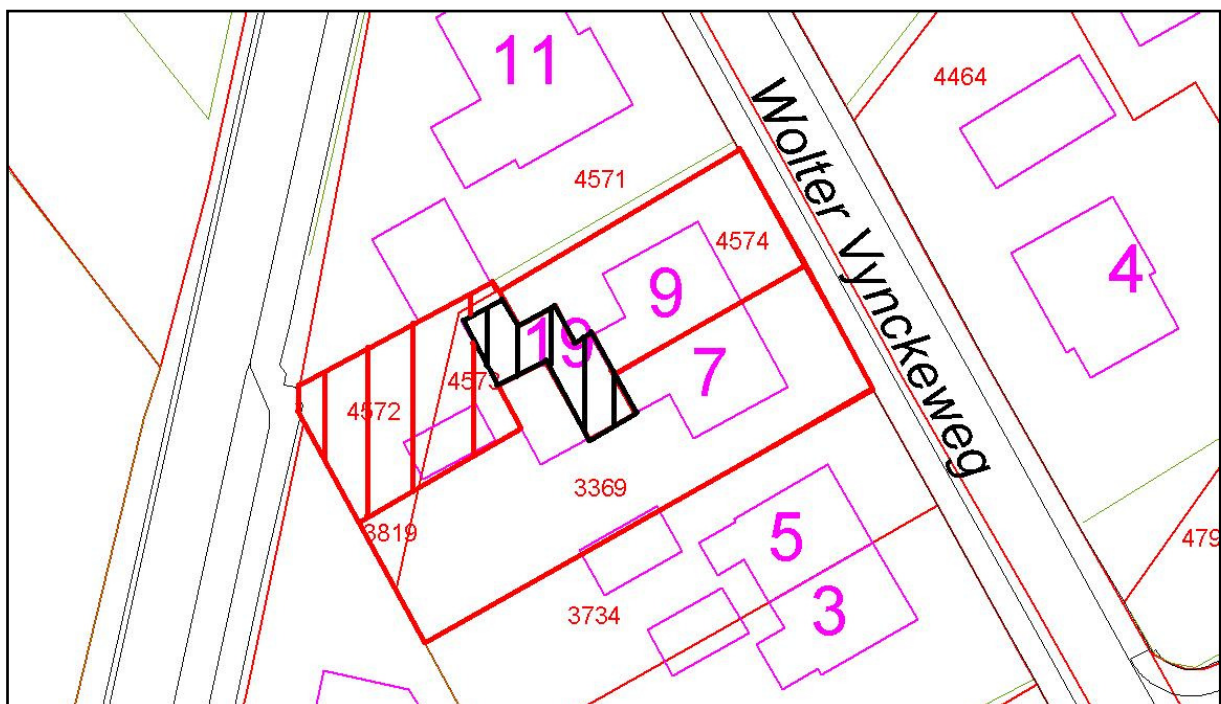
Uit het archief blijkt tevens dat enkele tientallen jaren geleden al bouwvergunningen verleend zijn voor het uitbreiden van deze woning. Het verzoek om dit pand als woning te bestemmen kan dan ook redelijkerwijs niet worden afgewezen.

**Conclusie**

Het pand met het huisnummer Oude Kerkweg 2 wordt opgenomen als woning in het ontwerpbestemmingsplan.

**2.5 Dhr. R. Okken, Wolter Vynckeweg 9 te Doornspijk**

In het voorontwerpbestemmingsplan is het pand gelegen aan de Lageweg 19 te Doornspijk opgenomen als reguliere woning. In het vigerende bestemmingsplan Hoge Enk is het pand aan de Lageweg 19 niet opgenomen als woning. De heer R. Okken is eigenaar van het perceel Wolter Vynckeweg 9, welke direct verbonden is aan het pand aan de Lageweg 19. In de inspraakreactie geeft dhr. R. Okken aan niet in te kunnen stemmen met het toekennen van een woonbestemming aan het pand Lageweg 19.



**Gemeentelijke reactie:**

De situatie rondom het perceel Lageweg 19 te Doornspijk kent een lange voorgeschiedenis. Het huidige pand aan de Lageweg 19 betreft van oorsprong een bijgebouw bij de woning aan de Wolter Vynckeweg 9 (alle opstallen waren in bezit van de toenmalige eigenaar van Wolter Vynckeweg 9). In de loop van de jaren zijn de bijbehorende bouwwerken verbouwd tot een bewoonbare ruimte. In het verleden heeft het college van B&W getracht handhavend op te treden tegen de ontstane situatie, maar op advies van de toenmalige bezwarencommissie is in een later stadium besloten hiervan af te zien. Nadien is het pand aan de Lageweg 19 kadastraal afgesplitst van de rest van het perceel en is de woning aan de Wolter Vynckeweg 9 separaat verkocht aan dhr. Okken. De heer Okken heeft hierbij een eerste recht op koop van de woning aan de Lageweg 19 bedongen, met de intentie om deze opnieuw als bijbehorende bouwwerken bij de woning Wolter Vynckeweg 9 te betrekken. Ten tijde van de verkoop van de woning aan de Lageweg 19, enige jaren geleden, bleek de verkoopwaarde (getaxeerd op basis van de bewoonbare situatie, waarbij het overgangsrecht van toepassing is) van de opstallen te hoog voor dhr. Okken. Doordat dhr. Okken geen gebruik gemaakt heeft van zijn recht van eerste koop, is de woning uiteindelijk verkocht aan dhr. Pleijter.

Door het indienen van een inspraakreactie tracht dhr. Okken het 'positief' bestemmen van de woning aan de Lageweg 19 tegen te gaan.

Na het indienen van de inspraakreactie zijn diverse gesprekken gevoerd met zowel dhr. Okken (Wolter Vynckeweg 9), dhr. Lokhorst (zie onderstaand, Wolter Vynckeweg 7) en de eigenaar van de woning aan de Lageweg 19, dhr. Pleijter. Na afweging van alle betrokken belangen is geconcludeerd dat het planologisch bestendigen van de woning Lageweg 19 door middel van een positieve bestemming, in hoge mate ongewenst is. Het bouwwerk betreft een zeer minimale, op het achtererf van de woning Wolter Vynckeweg 7 en tussen bestaande woningen / bijgebouwen ingeklemde woonruimte. Deze woning op deze locatie past niet in zijn omgeving en doet afbreuk aan de kwaliteit en de opzet van de woonomgeving. Het college wil op termijn – in elk geval binnen de planperiode – in samenspraak met de betrokken partijen, aan deze ongewenste situatie een einde maken.

**Conclusie**

De reguliere woonbestemming op het pand aan de Lageweg 19 wordt van de plankaart geschrapt; het perceel krijgt deels de bestemming Wonen zonder een bouwvlak (erf behorend bij het hoofdgebouw en geen hoofdgebouw toegestaan) en deels de bestemmings Tuin (het deel van het perceel gelegen aan de Lageweg). Het aantal toegestane woningen binnen de bouwstrook, gelegen aan de Wolter Vynckeweg, wordt teruggebracht tot 5 woningen. De woning komt daarmee onder het overgangsrecht te vallen. De gemeente gaat binnen de planperiode een einde maken aan het gebruik van het pand voor woondoeleinden.

**2.6 Dhr. G. Lokhorst, Wolter Vynckeweg 7 te Doornspijk**

De inspraakreactie van dhr. Lokhorst heeft dezelfde inhoud als de inspraakreactie van dhr. Okken. Voor een inhoudelijke behandeling wordt dan ook verwezen naar paragraaf 2.5.

**3. Vooroverlegreacties**

In totaal zijn vier vooroverlegreacties ontvangen, te weten van Waterschap Veluwe, N.V. Nederlandse Gasunie, Brandweer Veluwe Noord en de Provincie Gelderland. In de reacties van de Brandweer Veluwe Noord en de Provincie Gelderland is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn bij het plan. De overige twee reacties bieden aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**3.1 Waterschap Veluwe**

Het Waterschap Veluwe geeft in haar reactie aan, dat de waterparagraaf uitgebreid moet worden en een watergang (de Klarenbeek) als Water bestemd dient te worden. Tenslotte moet ook de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water enigszins aangepast worden.

**Gemeentelijke reactie:**

De opmerkingen van het Waterschap Veluwe worden overgenomen en ingepast in het ontwerpbestemmingsplan.

**3.2 N.V. Nederlandse Gasunie**

De Nederlandse Gasunie adviseert in haar reactie de regels omtrent de dubbelbestemming Leiding-Gas aan te passen aan de hand van een meegezonden voorbeeld.

**Gemeentelijke reactie:**

De opmerking van de Nederlandse Gasunie wordt overgenomen en ingepast in het ontwerpbestemmingsplan.

## **4. Ambtelijke wijzigingen**

### **4.1 Bijbehorend bouwwerk**

Een belangrijke wijziging in de plansystematiek is het opnemen van de term 'bijbehorend bouwwerk'. Dit begrip wordt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gehanteerd. Per 1 juli 2013 wordt het gebruik van dit begrip ook voor bestemmingsplannen verplicht gesteld door een aanpassing in de RO Standaarden. De huidige RO Standaarden 2008 worden op dat moment vervangen door de RO Standaarden 2012. De te hanteren definitie voor 'bijbehorend bouwwerk' is op basis van de RO Standaarden 2012 als volgt:

*'Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.'*

Door het opnemen van deze term komen de termen vrijstaand bijgebouw, aangebouwd bijgebouw en overkapping (en alle andere begrippen genoemd in vigerende bestemmingsplannen, vallend onder de definitie zoals bovenstaand genoemd) te vervallen en worden deze vervangen door de meer algemene term bijbehorend bouwwerk. Binnen de regels is mogelijk om een verdere differentiatie te geven aan de term 'bijbehorend bouwwerk'. Concluderend: het aanpassen van de gebruikte begrippen zal inhoudelijk geen wijzigingen opleveren, maar resulteert in een systeem waarbij de begrippen conform de Wabo en de RO Standaarden 2012 gehanteerd worden.

### **4.2 Functioneel onderscheid**

Om aan de eigentijdse woonwensen tegemoet te komen, is het wenselijk om het gebruik van bijgebouwen voor woondoeleinden (binnen zekere grenzen) mogelijk te maken. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan het functioneel onderscheid tussen het 'wonen' en het gebruik van bijbehorende bouwwerken deels geschrapt. Belangrijk gegeven is tevens dat hierdoor woonwensen ten behoeve van het ouder worden, gerealiseerd kunnen worden. Tot op heden is het niet mogelijk om bijgebouwen aan te wenden voor de functie 'wonen', maar word slechts het afgeleid gebruik (bv. opslag en hobbymatig gebruik) toegestaan.

Voorgesteld wordt om binnen een strook van 4 meter vanaf het bouwvlak aan de achterzijde van de woning, de functie 'wonen' toe te staan (bv. uitbreiding woonkamer, realiseren slaapkamer), mits hier sprake is van een bijbehorend bouwwerk welke tegen het hoofdgebouw aangebouwd is en via het hoofdgebouw bereikbaar is. Dit geldt tevens voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in een strook van 4 meter aan de zijgevel, mits gelegen in de bestemming Wonen en niet direct grenzend aan een openbare weg.

### **4.3 Archeologiebeleid**

De afgelopen periode is gewerkt aan het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is een uitvloeisel van nieuwe landelijke wetgeving omtrent archeologie. Het gemeentelijk archeologiebeleid is nog in voorbereiding, maar de onderliggende kaarten zijn reeds ingepast in de ontwerpversie. Hierdoor worden er vier verschillende soorten Waarde – Archeologie (van lage waarde naar hoge waarde) onderscheiden.

### **4.4 Ondergeschikte wijzigingen**

Op de plankaart en in de planregels is nog een aantal kleine correcties doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen consequenties voor wat betreft de planologische rechten, maar hebben slechts betrekking op de systematiek van het bestemmingsplan.

