



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg d.d. 21 mei 2013 met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Doornspijk & Hoge Enk" van de gemeente Elburg;

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor de woonkernen Doornspijk & Hoge Enk;

dat in 2012 inspraak is verleend over het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de inspraakverordening van de gemeente Elburg en dat het plan is aangepast als gevolg van zes ingekomen inspraakreacties;

dat in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening vier vooroverlegreacties binnengekomen zijn van het Waterschap, de Gasunie, Provincie Gelderland en de Brandweer Veluwe Noord welke verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerppraadsbesluit met ingang van 6 februari 2013 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 ontwerppraadsbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 5 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerppraadsbesluit;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate zienswijzennota, die 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 moet worden aangepast;

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat benutting van inbreidingslocaties pas mogelijk is na wijziging van het plan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening 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 "Doornspijk & Hoge Enk" 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 planidee van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPDSPIJKHENK2010-VST1;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld 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 24 juni 2013,

de voorzitter,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

**Zienswijzennota
Gemeente Elburg**

Ontwerpbestemmingsplan
Doornspijk & Hoge Enk

Mei 2013

1. Inleiding

In de periode van 6 februari 2013 tot en met 15 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk ter visie gelegen. Binnen de genoemde periode zijn in totaal 5 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 Dhr. E. de Boer, Makelaarskantoor De Boer

Dhr. E. de Boer heeft namens mevrouw Van der Brake, woonachtig aan de Lageweg 47 te Doornspijk op 19 maart 2013 een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt het verzoek gedaan om op het perceel aan de Lageweg 47 twee wooneenheden toe te staan. Exact hetzelfde verzoek is ook in het kader van de inspraakprocedure ingediend en afgewezen door de gemeente Elburg.

'Mede naar aanleiding van het indienen van onze zienswijze d.d. 13 augustus 2012 naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Doornspijk & Hoge Enk' hebben wij reactie ontvangen middels een nota van de zienswijze en kunnen ons hier niet in vinden. Op dit perceel staat de woning van mevrouw Van de Brake, alsmede een bijgebouw welke sinds jaar en dag gebruikt wordt voor particuliere bewoning. De personen welke hier in hebben gewoon, zijn ook ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie, hetgeen ook bij de gemeente bekend is.

Vriendelijk vragen wij u de bestemming op deze locatie te wijzigen naar dubbele woonbestemming en het bouwblok te vergroten conform bijgevoegde situatieschets. Gezien de situatie ter plaatse, is dit perceel met een breedte van ca. 36 meter en aan de rand van de bebouwing in de bebouwde kom, uiterst geschikt voor twee wooneenheden (twee vrijstaande woningen of twee-onder-een kap) Mede door het feit dat op dit perceel ten aller tijde sprake was van dubbele bewoning.'

Gemeentelijke reactie:

De gemeente blijft bij haar standpunt zoals verwoord in de brief (in reactie op de inspraakreactie van dhr. De Boer) die op 1 februari 2013 verzonden is. Dit standpunt is onderstaand nogmaals verwoord:

"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."

De ingediende zienswijze bevat verder geen nieuwe informatie. Aangezien het perceel slechts 1 huisnummer kent, kan ook uit de gemeentelijke basis administratie geen informatie inzake dit verzoek worden geput, immers is niet duidelijk welke personen woonachtig zijn (of zijn geweest) in het hoofdgebouw of eventueel in het bijgebouw. Ook zijn geen stukken toegevoegd waaruit blijkt dat permanente bewoning van het bijgebouw reeds lange tijd aanwezig is.

Tenslotte is het toevoegen van een extra woning in strijd met het volkshuisvestingsbeleid. De komende jaren staan voldoende woningen in de woningbouwplanning om te kunnen voldoen aan de behoefte aan woningen. De gemeente is wel bereid om het bouwvlak op het perceel te verruimen waardoor de realisatie van een ruimere woning (met een eventuele inwoonsituatie) mogelijk wordt. De ruimtelijke situatie is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet optimaal en door het bouwvlak enigszins te vergroten wordt het mogelijk om deze situatie in de toekomst te verbeteren. Voorgesteld wordt om het bouwvlak 2,5 meter naar voren te plaatsen (gelijk aan de voorgevels van de naastgelegen woningen) en de breedte van het bouwvlak te vergroten van 10 meter naar 15 meter.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door een vergroting van het bouwvlak.

2.2 Dhr. [REDACTED], [REDACTED]

Op 4 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer [REDACTED] woonachtig aan de [REDACTED]. In de zienswijze doet dhr. [REDACTED] het verzoek om een grenscorrectie door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan en zo zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummer 4414, op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Exact hetzelfde verzoek is ook in het kader van de inspraakprocedure ingediend en afgewezen door de gemeente Elburg.

Algemene gemeentelijke reactie:

In de zienswijze van dhr. [REDACTED] wordt meerdere keren aangegeven dat de zienswijze niet een verzoek bevat tot de bouw van een extra woning op het genoemde perceel, maar slechts het doorvoeren van een grenscorrectie betreft. In de gemeentelijke beantwoording op de inspraakreactie is mogelijk te veel nadruk gelegd op het achterliggende verzoek om een woning te realiseren op het perceel. In het kader van de zienswijzenprocedure zal dan ook strikt ingegaan worden op het daadwerkelijke verzoek, namelijk de grenscorrectie. Enkel de argumenten voor het verzoek om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk zullen onderstaand worden geciteerd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

'Als eerste wil ik graag naar aanleiding van de door de gemeente gevolgde procedure opmerken dat ik hoogstens verbaasd was dat dit voor de Raad opnieuw een bespreekpunt zou worden. Immers in het bestemmingsplan buitengebied 2001 was mijn perceel, kadastraal bekend, gemeente Doornspijk, sectie D, nummer 4414, al uitgeschreven uit dit bestemmingsplan buitengebied 2001 met de intentie om dit op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan dorp Doornspijk, waar naar mijn mening indertijd een raadsbesluit aan ten grondslag ligt. Immers de besluitvorming met betrekking tot bestemmingsplannen, dus ook die van het bestemmingsplan buitengebied 2001, is alleen aan de raad van de gemeente Elburg. Hoogst opmerkelijk is het dan dat dit raadsbesluit, genomen in de jaren na 1997 met betrekking tot dit bestemmingsplan buitengebied 2001, nu niet wordt uitgevoerd, waardoor dit perceel weer is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied en dus niet in het huidige voorontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk.'

Gemeentelijke reactie:

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2001 is het perceel van de heer [REDACTED] inderdaad niet meegenomen en daarmee valt het perceel onder het planologisch regime van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel is inmiddels wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012 met de bestemming Agrarisch gebied met daarbij de dubbelbestemming 'Waardevol landschap'.

Op 22 juni 1999 heeft het college van B&W besloten om het genoemde perceel niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied 2001. Het bestemmingsplan Buitengebied 2001 is vervolgens op die wijze vastgesteld. Anders dan de indiener van de zienswijze stelt was het destijds niet de intentie om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk en Hoge Enk, maar om een eventuele hernieuwde aanvraag voor de realisatie van een woning positief te benaderen. Dit verzoek was door de provincie Gelderland enige jaren daarvoor reeds geweigerd en dit besluit is vervolgens in de beroepsfase door de Raad van State bekrachtigd. Vervolgens heeft de heer [REDACTED] in oktober 2001 een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend voor het genoemde perceel om zo een extra woning op het perceel te realiseren. De heer [REDACTED] heeft begin 2002 dit verzoek echter ingetrokken, aangezien de situatie ongewijzigd bleek en medewerking aan het verzoek niet veel kansen leek te bieden. De huidige situatie biedt echter geen aanknopingspunten om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Meer hierover in de onderstaande gemeentelijke reacties.

'Graag wil u er aan herinneren aan het gestelde in het hoofdstuk "Algemeen beleid" van het bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012 waarin de inleiding van de notitie, punt 3.1 dat de rechten van bestemmingsplan 2001 richtinggevend zijn. Ik begrijp daaruit dat het bestemmingsplan buitengebied van 2001 de richtinggevende uitgangspositie zou moeten zijn. Opmerkelijk is het dus dat hiervan nu afgeweken wordt. Hierbij wil ik nog aangegeven dat ik op vrijdag 8 februari gesproken heb met de toenmalig SGP-wethouder Wijnne. Hij gaf dat indertijd is afgesproken dat alle besluiten, dus ook deze uitgevoerd zouden gaan worden.'

Wellicht ten overvloede wil ik hierbij nogmaals opmerken dat u eind februari 2000 een reactie heeft gehad van de Provincie Gelderland aangaande deze voorgenomen grenswijziging, als besloten door de Raad in/na 1997 m.b.t. de wijziging van de plangrenzen van het toenmalige bestemmingsplan buitengebied 2001, waarbij de provincie geen bezwaren had tegen deze aangegeven grenscorrectie.

In het hoofdstuk "Kaderstellend beleid" van het bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012 staat, punt 3.2: In het kaderstellende beleid staan doelstellingen steeds meer centraal en wordt de gebiedsgerichte beleidsuitwerking op het schaal niveau van de gemeente neergelegd. Hieruit begrijp ik daaruit dat de kaders worden aangegeven en dat er meer ruimte aan de gemeente wordt gegeven om zelf de bestemmingsplannen vorm te geven. Ik lees dat namelijk ook terug in het streekplan 2005 van de Provincie Gelderland.

Samenvattend kun je dus stellen dat:

- *De raad al jaren terug hierover besloten heeft;*
- *De raad nu meer bevoegdheden heeft;*
- *De provincie toen al akkoord was;*
- *De provincie nu nog meer ruimte geeft aan de raad om zelf te beslissen;*
- *Het ambtelijk apparaat nu juist het tegenovergestelde aan de gemeenteraad voorstelt.*

In die zin zou je dan verwachten dat er dan nu ineens zwaarwegende argumenten zouden moeten zijn om al het voorgaande te negeren en het tegenovergestelde voor te stellen aan de gemeenteraad. Echter in de gemeentelijke reactie d.d. 1 februari 2013 worden die zwaarwegende argumenten niet aangegeven'

Gemeentelijke reactie: In reactie op het bovenstaande, wordt nogmaals benadrukt dat het college in 1999 besloten heeft om het perceel buiten Bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2001 te houden, maar niet om het perceel in een ander bestemmingsplan onder te brengen. Een separate procedure is vervolgens in gang gezet om een woning te realiseren op deze plek, maar is uiteindelijk gestrand. Het college heeft enkel besloten het verzoek van dhr. ██████ positief te willen benaderen. Daarmee zijn echter geen toezeggingen gedaan, waaruit blijkt dat het perceel opgenomen zal worden in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk.

Voor wat betreft de bevoegdheden van de gemeenteraad: deze zijn niet gewijzigd. Wat wel gewijzigd is, is de rol en positie van de provincie. Waar voorheen de provincie een goedkeuringsbesluit moest nemen over een bestemmingsplan, is dit niet langer benodigd. Dit neemt niet weg dat de provincie interventiemogelijkheden heeft. Allereerst wordt de provincie in het kader van vooroverleg betrokken bij de planvorming. Daarnaast heeft de provincie, net als een ieder, de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan en kan uiteindelijk een (reactieve) aanwijzing geven of zelfs eigenhandig een bestemmingsplan opstellen. Zowel in het kader van vooroverleg als in het kader van de zienswijzenperiode heeft de provincie laten weten geen opmerkingen te hebben bij het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Over het perceel van dhr. ██████ is met geen woord gerept.

In het vervolg van de zienswijze van dhr. ██████ worden vier argumenten aangevoerd op basis waarvan dhr. ██████ meent dat het perceel opgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Slechts één argument heeft enkel betrekking op het verzoek tot een grenscorrectie. Om die reden wordt slechts ingegaan op dit ene argument:

'In de brief van 1 februari 2013 wordt door u het volgende argument aangevoerd:

De meest logische grens aan de hand van de vigerende bestemmingsplannen en huidig gebruik en beter passen bij bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Mijn zienswijze hierop is dat dit subjectieve argumenten zijn. Ik heb een planoloog en een ambtenaar ruimtelijke ordening van een andere gemeente hiernaar laten kijken. Juist gezien de extra en omliggende bebouwingen/stedelijke bebouwing en dat er geen sprake is van een beschermd agrarisch gebied, vinden zij het juist logisch dat het dan hoort bij het dorp Doornspijk & Hoge Enk. Ofwel deze afweging/interpretatie is een persoonlijk mening en is ook geen wezenlijk nieuw argument, als bij de afweging die de gemeenteraad maakte in 1997 en de jaren daarna m.b.t. het bestemmingsplan Buitengebied 2001.

Gemeentelijke reactie: De gemeente blijft van mening dat de huidige grens van het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk de meest logische is. Qua aard, gebruik en situering past het perceel zonder meer in het buitengebied. Op de volgende pagina wordt dit weergegeven in aantal foto's. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012 kent het perceel wel degelijk een beschermende status, door de van toepassing zijnde dubbelbestemming Waardevol landschap. Tenslotte kent het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk geen enkel perceel met een agrarische bestemming. Het opnemen van deze bestemming zou dan ook niet passen in de systematiek van dit bestemmingsplan. Overigens zien wij (afgezien van de kennelijke wens om op dit perceel te zijner tijd een woning te realiseren) geen enkel belang om het perceel onder het regime van het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk te brengen.



Perceel benaderd vanuit de kern Doornspijk



Perceel benaderd vanuit het buitengebied



Conclusie

Het verzoek om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk is niet voorzien van argumenten die een grenscorrectie rechtvaardigen. Derhalve wordt geen medewerking verleend aan het verzoek.

2.3

Dhr.

Op 18 maart 2013 is een zienswijze van de heer [REDACTED] ontvangen. Dhr. [REDACTED] is woonachtig aan de [REDACTED] en verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de verkoop van LPG op het perceel, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nr. 4136, planologisch niet langer is toegestaan. Op het onderhavige perceel bevindt zich in het ontwerpbestemmingsplan een Bedrijfsbestemming met de functieaanduidingen Specifieke vorm van bedrijf – afleverzuil LPG, Specifieke vorm van bedrijf – opslag LPG, Verkoopspunt motorbrandstoffen met LPG en Vulpunt LPG.

'Ik kan mij niet verenigen met de wijze van bestemmen van het perceel, plaatselijk bekend als Zuiderzeestraatweg West 85A. Op deze locatie is een bestemming "Bedrijf" van toepassing met de functieaanduiding verkoopspunt motorbrandstoffen met LPG, functieaanduiding vulpunt LPG, functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-opslag LPG en de gebiedsaanduiding Veiligheidszone – LPG. De Veiligheidszone kan volgens artikel 29 van het ontwerpbestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders worden vergroot of verkleind.

Binnen de nu bij recht aangegeven veiligheidszone zijn percelen onder meer bestemd als "Maatschappelijk – Religie" en "Wonen" van toepassing. Binnen de veiligheidszone zijn onder meer een kerk, bedrijfswoningen en een woning aanwezig.

Naar mijn oordeel is met de wijze van bestemmen zoals thans heeft plaatsgevonden geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur had met inachtneming van het Besluit externe veiligheid inrichtingen op een andere wijze dienen te bestemmen, zich daarbij rekenschap gevend van het plaatsgebonden en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van de risicovolle activiteit, in dit geval het vullen van het reservoir voor een LPG-station. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.'

Gemeentelijke reactie: De eigenaar van het perceel is in het bezit van een milieuvergunning op basis waarvan de LPG activiteiten op het perceel toegestaan zijn. In de huidige vergunning is de doorzet aan LPG vastgelegd, zijnde maximaal 499 m³/jaar. Ook is bepaald dat het lossen van LPG vanuit de tankwagen met een 'verbeterde' vulslang dient plaats te vinden én een hittewerende coating op de tankauto aanwezig moet zijn. De gemeente Elburg is in beginsel van mening dat een dergelijke functie buiten de woongebieden gevestigd moet worden, echter gezien de bestaande vergunning en het feitelijke gebruik van de LPG installatie (zij het beperkt) zouden de genoemde aanduidingen juist niet geschrapt moeten worden uit het bestemmingsplan. Door het op de verbeelding opnemen van de veiligheidszone wordt een veilige afstand gecreëerd tussen het LPG vulpunt en de realisatie van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

'Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet in hoeverre het gemeentebestuur bij het wederom positief bestemmen van de bestaande situatie een beoordeling heeft gemaakt van de risico's die verbonden zijn aan de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf in een gebied met een woon-karakter. Welke belangen zijn er voor het handhaven van een LPG installatie in een woonwijk waarbij de LPG zone een Maatschappelijke bestemming raakt, binnen de cirkel een kerkgebouw aanwezig is en de veiligheidszone de bestemming maatschappelijk-onderwijs met een aanwezige schoolgebouw raakt.

Ik verzoek de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verkoop van LPG op het perceel Zuiderzeestraatweg West 85a planologisch niet langer is toegestaan.

Tot slot is de 'bedrijfsmatige' activiteit, afgezien van het vulpunt, op locatie veelal beperkt tot avond en weekenduren. De combinatie van hobbymatige activiteiten (reparatie en onderhoud tractorpulling) en de daarbij behorende brandstof ethanol in combinatie met opslag van (propan) gasflessen legt een

verantwoording bij u als gemeente voor de toekomst als het gaat om calamiteiten op deze locatie een school, kerk en woonhuizen. Eventuele aansprakelijkheid als gevolg van calamiteiten is dan ook bij de gemeente neer te leggen. In buurgemeente Nunspeet heeft men eerder besloten LPG installaties binnen de gevoelige woongebieden te saneren.'

Gemeentelijke reactie: Enkele jaren geleden waren er financiële middelen beschikbaar (vanuit de provincie) om risicovolle locaties met LPG activiteiten te saneren. De onderhavige locatie kwam hier echter niet voor in aanmerking aangezien deze voldeed aan de richtlijnen omtrent externe veiligheid, mede door de genoemde beperkte doorzet van LPG, de aanwezigheid van een 'verbeterde' vulslang en een hittewerende coating op de tankauto. Daarnaast biedt de huidige situatie (vergunning technisch) geen aanleiding om deze binnen de planperiode te beëindigen. Een extra opgenomen element in de milieuv vergunning is het toepassen van venstertijden. Hiermee wordt bedoeld de tijden waarbinnen de LPG-tankauto mag 'aanvoeren'. In onderhavige situatie zijn de basisschool en peuterspeelzaal ook betrokken en zijn de 'lostijden' beperkt tot in elk geval die tijden dat er in de school geen kinderen aanwezig zijn (minder zelfredzame personen).

Alle relevante belangen in aanmerking nemend en afwegend, zien wij geen zwaarwegende gronden om de bestaande LPG activiteiten en de veiligheidszone uit het bestemmingsplan te schrappen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 Dhr. R. Okken, Wolter Vynckeweg 9 te Doornspijk

Op 18 maart 2012 heeft dhr. R. Okken een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk aangaande de situatie omtrent het perceel Lageweg 19. In de zienswijze geeft dhr. Okken (opnieuw) aan geen woonbestemming te wensen op het pand Lageweg 19.

Gemeentelijke reactie: In het ontwerpbestemmingsplan is de situatie zoals door dhr. Okken wenst, namelijk geen bouwvlak rondom het pand aan de Lageweg 19, opgenomen. In het kader van de inspraakprocedure heeft het college van B&W het volgende opgemerkt en besloten met betrekking tot de inspraakreacties van dhr. Okken en dhr. Lokhorst:

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.

'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.'

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze hoeft geen aanpassing plaats te vinden van het bestemmingsplan, de gewenste situatie is namelijk reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Dhr. G. Lokhorst en Mevr. H. Lokhorst-Brink

Op 18 maart 2012 hebben dhr. G. Lokhorst en mevr. H. Lokhorst – Brink een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk aangaande de situatie omtrent het perceel Lageweg 19. In de zienswijze geven indieners aan geen woonbestemming te wensen op het pand Lageweg 19.

Gemeentelijke reactie: In het ontwerpbestemmingsplan is de situatie zoals door indieners gewenst, namelijk geen bouwvlak rondom het pand aan de Lageweg 19, opgenomen. Voor de motivering van een en ander wordt verwezen naar de hierboven onder 2.4 weergegeven gemeentelijke reactie.

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze hoeft geen aanpassing plaats te vinden van het bestemmingsplan, de gewenste situatie is namelijk reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Dhr. E. Pleyter, Lageweg 19 te Doornspijk

Op 18 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van dhr. E. Pleyter ontvangen, woonachtig aan de Lageweg 19 te Doornspijk. Dhr. Pleyter is van mening dat het pand aan de Lageweg 19 ten onrechte niet opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan als zelfstandige woning. Dhr. Pleyter geeft aan dat het pand al minstens 31 jaar (en sinds 1981 met medeweten en medewerking van het Elburgse gemeentebestuur) bewoond wordt.

Gemeentelijke reactie: In het kader van de inspraakprocedure is deze kwestie reeds uitgebreid besproken. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding om het pand aan de Lageweg 19 alsnog als woning te bestemmen. Om die reden handhaaft het college het standpunt zoals verwoord in het inspraakrapport in reactie op de inspraakreacties van dhr. Okken en dhr. Lokhorst:

'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: Aan de ingediende zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Uniformiteitsaanpassingen

- Kappersactiviteiten

In het verleden is besloten om kappersactiviteiten bij aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen uit te sluiten. In het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk 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 recent vastgestelde bestemmingsplan Elburg & Oostendorp is dit aspect overgenomen.

- **Tekstueel**

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

3.2 Omissies

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

- **Opnemen Dubbelbestemming Zuiderzeestraatweg West**

Na overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe is gebleken dat op de plankaart een dubbelstemming Leiding - Riool ontbreekt en een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering moet worden toegevoegd. Het gaat hier om het plaatsen van beide dubbelbestemmingen op de Zuiderzeestraatweg West. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn deze dubbelbestemmingen al op de Zuiderzeestraatweg West gesitueerd. In het kader van het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk wordt voorgesteld om deze dubbelbestemmingen over de Zuiderzeestraatweg West door te trekken.

- **Opnemen twee woningen Kerkdijk 1**

Na toetsing van het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk, bleek op het perceel Kerkdijk 1 slechts 1 woning mogelijk te zijn. Het bestemmingsplan Dorp Doornspijk kende echter de mogelijkheid om meerdere woningen op het perceel toe te staan. Bij een controle in het kader van de BAG bleken twee wooneenheden op het perceel aanwezig te zijn. Voorgesteld wordt om het perceel een aanduiding toe te kennen waardoor conform de feitelijke situatie maximaal 2 wooneenheden op het perceel mogelijk zijn.

- **Aanpassing bouwvlak perceel Zuiderzeestraatweg West 95**

Na toetsing van het ontwerpbestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk bleek het bouwvlak op het perceel Zuiderzeestraatweg West 95 niet correct ingetekend. In het verleden is een partiële herziening doorgevoerd, waardoor het bouwvlak van de Centrubestemming naar de weg zijde is uitgebreid. Het bouwvlak zal conform de in het verleden doorgevoerde partiële herziening worden aangepast.

- **Opnemen woningen Waterlanden**

Op 30 oktober 2012 is het uitwerkingsplan voor de nieuwbouwlocatie Waterlanden vastgesteld door het college van B&W. In het gebied is een 'grijze vlek' opgenomen waar de realisatie van vier nieuwbouwwoningen gepland staat voor de periode na 2019. Voorgesteld wordt om deze 'grijze vlek', bestemd voor vier woningen, op te nemen in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Op deze wijze wordt voor deze locatie voldaan aan de wettelijke bepaling om vóór 1 juli 2013 een geldend digitaal bestemmingsplan vastgesteld te hebben. Consequentie van het niet opnemen van deze locatie is de mogelijkheid voor de ontwikkelaar van het plangebied Waterlanden om kosteloos een bestemmingsplanprocedure op te starten en een omgevingsvergunning te krijgen voor de realisatie van deze vier woningen in verband met het ontbreken van het recht om leges te heffen.

De reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het uitwerkingsplan voor Waterlanden worden in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan toegevoegd en vormen daarmee de onderbouwing voor de onderhavige locatie.

- **Algemene formulering strijdig gebruik;**

In artikel 28 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 Elburg & Oostendorp is deze regel opgenomen.

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

In het ontwerpbestemmingsplan is vooralsnog geen rekening gehouden met het mogelijk maken van de stalling van een kampeermiddel op het achtererf. Wenselijk is het mogelijk maken van het stallen van een kampeermiddel, achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Om die reden wordt de volgende regel toegevoegd aan de Algemene gebruiksregels (artikel 28):

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

- Het stallen van één of meerdere kampeermiddelen, zoals een caravan of een camper vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het stallen van meer dan één kampeermiddel achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

- **Opnemen projectafwijkingsbesluit Oude Harderwijkerweg 73A**

Op 12 maart 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het projectafwijkingsbesluit voor de herbouw en verplaatsing van een woning op het perceel Oude Harderwijkerweg 73A te Doornspijk vast te stellen. Op 24 april 2013 is dit besluit onherroepelijk geworden en daarmee kan deze wijziging verwerkt worden in het bestemmingsplan Doornspijk & Hoge Enk. Feitelijk betekent dit dat de huidige (en bestemde) bedrijfswoning op het perceel Oude Harderwijkerweg 73A verdwijnt en oostelijk van de bestemming Bedrijf een bestemming Wonen wordt gesitueerd. Hiermee wordt de feitelijke verplaatsing van de woning planologisch vastgelegd.