

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013 met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" van de gemeente Elburg;

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor het bestaande bedrijventerrein "Kruismaten";

dat in 2011 inspraak is verleend over het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de inspraakverordening van de gemeente Elburg en dat het plan is aangepast als gevolg van ingekomen inspraakreacties, één en ander zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting op het bestemmingsplan;

dat in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening één vooroverlegreactie binnengekomen is van het Waterschap Vallei en Veluwe, welke verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan, één en ander zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting op het bestemmingsplan;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpraadsbesluit met ingang van 20 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 ontwerpraadsbesluit naar voren te brengen bij de raad;

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

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

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

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat een andere invulling van het zuidoostelijke deel van het plangebied (aangeduid als WRO-zone wijzigingsgebied), 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;

besluit:

- de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met het bijgevoegde en bij dit besluit behorende document Zienswijzennota (ontwerp) bestemmingsplan "Kruismaten 2012" betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen;

- in te stemmen met het bijgevoegde en bij dit besluit behorende Ambtshalve wijzigingsvoorstel op (ontwerp)bestemmingsplan "Kruismaten 2012";
- het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" 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.BPKRUISMATENVST1;
- 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 27 mei 2013,

de voorzitter,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012".*

* Bestaande uit pagina 1 tot en met 8.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 27 mei 2013

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012".

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012" en het ontwerpraadsbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 20 februari 2013 tot en met 2 april 2013.

Een ieder is gedurende de termijn van de terinzage ligging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingekomen, allen binnen de inzage termijn.

1. Op 25 maart 2013 is door Mulder Bouwmanagement BV een schriftelijke zienswijze ingebracht namens Foppen Vastgoed Oranje Meckelenburg B.V. mede handelend onder de naam Veluwe Projecten B.V. en Foppen Vastgoed B.V. uit Harderwijk. De ingebrachte zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.
2. Op 2 april 2013 is door OMVR Advocaten en Notarissen uit Nunspeet een schriftelijke zienswijze ingebracht, namens de Besloten Vennootschap Vishandel/Palingrokerij A. van Triest B.V., gevestigd aan de Havenkade 25, 8081 GR te Elburg, alsmede haar enig aandeelhouder, de heer J.A. van Triest, wonende aan de Grootte Woldweg 67 te Oosterwolde. De ingebrachte zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.
3. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is gebruik gemaakt door de heer J.W.B. Jager, Havenkade 46, 8081 GR te Elburg. De ingebrachte zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.

Zienswijzen + beoordeling door de gemeente.

Hierna volgt een integrale - of een deelweergave - van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per zienswijze, of per onderdeel, de beoordeling door de gemeente *cursief* opgenomen.

Zienswijze nr. 1: Mulder Bouwmanagement BV, binnengekomen op 25 maart 2013

Geachte Raad,

Namens cliënt, Foppen Vastgoed Oranje Mecklenburg B.V. mede handelend onder de naam Veluwe Projecten B.V. en Foppen Vastgoed B.V. uit Harderwijk willen wij hierbij de volgende zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012".

Cliënt is eigenaar van meerdere onroerend goed objecten binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012". Voor twee objecten vragen wij u aandacht voor het volgende:

Havenkade/J.P. Broekhovenstraat

Het object van cliënt maakt onderdeel uit van de 'wro-zone wijzigingsgebied Havengebied'. De herontwikkeling/transformatie van dit gebied zal zoals door u is aangegeven door marktpartijen moeten plaats vinden. Van belang bij een proces als deze is dat de toegestane bestemmingen niet nauw gedefinieerd zijn en dat de marktpartijen met ideeën en invullingen mogen komen die het economisch mogelijk maken deze transformatie te realiseren.

De volgens het ontwerpbestemmingsplan enkel toegestane **kleinschalige** detailhandel brengt veel beperkingen met zich mee die de ontwikkeling van een dergelijk terrein moeilijk maken.

Wat te denken van een outlet centrum voor watersport attributen en -accessoires voor consumenten gecombineerd met een verkooppunt voor de beoefenaars voor kitesurfen? Een toevoeging die goed zou passen bij de ligging aan en de uitstraling van de haven maar zeker **niet** valt onder kleinschalige detailhandel.

Ons verzoek is dan ook om de mogelijke bestemmingen van dit wijzigingsgebied op te rekken met als doel om initiatieven, die niet in strijd zijn met het goed functioneren van de binnenstad (als het echte centrum voor detailhandel), mogelijk te maken en die daarmee juist een aanvulling zijn op het functioneren van de historische binnenstad.

1(a) Beoordeling door de gemeente:

In artikel 20.2, lid a onder 3 van de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' kleinschalige detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat "dit enkel is toegestaan op de begane grond van gestapelde woningen". Gestapelde woningen zijn enkel toegestaan in de zone die in de stedenbouwkundige visie d.d. februari 2011 staat aangegeven. Dit is geregeld in artikel 20.2, lid a, onder 2 van de planregels.

Er is bewust gekozen voor kleinschalige detailhandel om een zo groot mogelijke functiemix en de daarbij behorende levendigheid in het gebied, mogelijk te maken. Het programma voor het te transformeren zuidoostelijke deel van Kruismaten is geleidelijk aan gegroeid. Het plan was een ruim programma toe te laten in het bestemmingsplan. Dat is echter niet mogelijk gebleken omdat voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de haalbaarheid ervan door middel van een aantal onderzoeken, vooraf moet worden aangetoond. In dat kader was het noodzakelijk het programma af te bakenen als basis voor de uit te voeren onderzoeken. In de toelichting op het bestemmingsplan is hier ruimschoots aandacht aan besteed.

Dit maakt het niet mogelijk om in dit stadium nog nieuwe functies aan het wijzigingsgebied toe te voegen.

De haalbaarheid hiervan is namelijk niet aangetoond.

Dat betekent niet dat daarmee de vestiging van een activiteit zoals een outletcentrum voor watersport attributen en -accessoires in het gebied, voor de toekomst geheel is uitgesloten. Het is alleen geen activiteit die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden. Indien blijkt dat het een serieus plan is, waarvan door middel van een door een onafhankelijke en ter zake deskundige instantie uitgevoerd marktonderzoek aangetoond kan worden dat het een economisch uitvoerbaar plan betreft, is het mogelijk hier via een bestemmingplanwijziging medewerking aan te verlenen.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot enige wijziging.

Met betrekking tot de in art. 20 onder 4 van de regels opgenomen bestemming hotel, verzoeken wij u tevens de bestemming zorghotel op te nemen.

1(b) Beoordeling door de gemeente:

De voorgestelde aanvulling komt de duidelijkheid van de te verwachten ontwikkeling ten goede.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Aan de begrippen (artikel 1 van de planregels) wordt het begrip "hotel" toegevoegd, waarin tevens de mogelijkheid voor een zorghotel is opgenomen.

Industriestraat 11 t/m 19

In het huidige bestemmingsplan Kruismaten 1985 is middels een vrijstelling/gebruiksbeperking de mogelijkheid opgenomen voor bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in meubelen, bouwgrondstoffen, keukeninrichting en sanitair. In het recente verleden hebben wij al een aanzet tot een dergelijk centrum onderzocht. Hierbij verzoeken wij u voor de locatie Industriestraat 11 t/m 19 de realisering van een centrum met bovengenoemde invulling middels een "Wro-zone wijzigingsgebied" mogelijk te maken.

Voor eventuele toelichting kunt u contact met ons opnemen.

1(c) Beoordeling door de gemeente:

Het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein-Kruismaten" biedt in artikel 20, onder III, lid 1, sub b aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen voor het gebruik van bouwwerken als bedoeld in artikel 5 (Bedrijven met bijbehorende erven) ten behoeve van detailhandel in meubelen, bouwmarkten en tuincentra, detailhandel in bouwgrondstoffen, keukeninrichtingen en sanitair". Het verlenen van een vrijstelling is geen plicht, maar een bevoegdheid.

In artikel 4 (Bedrijventerrein) van de planregels van het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" is in artikel 4.5 de mogelijkheid opgenomen om

"Met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels van:

- a. het bepaalde in 4.1 onder d en f en 4.4 onder b ten behoeve van:
 1. detailhandel in stoffen en goederen waarvan de verkoop in winkelcentra niet past in verband met de verstoring van het aldaar gewenste milieu, zoals de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke of andere milieubelastende stoffen en goederen;
 2. detailhandel in grove bouwmaterialen alsmede bouwmarkten;
 3. detailhandel in volumineuze goederen, mits daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving.

In de begripsbepaling (artikel 1) wordt onder een bouwmarkt verstaan: "een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 600 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad worden aangeboden".

De mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn op deze wijze in het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" weer gewaarborgd. Het is daarom niet nodig om het onderhavige gebied eveneens aan te wijzen als "wro-zone wijzigingsgebied".

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, omdat het voldoende in het bestemmingsplan is geregeld.

Zienswijze nr. 2: OMVR advocaten en notarissen, binnengekomen op 2 april 2013.

Geachte leden der Raad,

Namens mijn cliënte, de Besloten Vennootschap Vishandel/Palingrokerij A. van Triest B.V., gevestigd te (8081 GR) Elburg aan de Havenkade 25, alsmede haar enig aandeelhouder, de heer J.A. van Triest wonende te (8097 RR) Oosterwolde aan de Grootte Woldweg 67, wil ik hierbij een **zienswijze** indienen tegen uw voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012" vast te stellen en daarmee het samenhangende ontwerpbesluit aan te nemen.

Ontvankelijkheid zienswijze

Blijkens uw publicatie van 19 februari 2013 is het ontwerpbestemmingsplan Kruismaten 2012 alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 20 februari 2013 ter inzage gelegd gedurende zes weken. Binnen deze termijn is het voor **een ieder** mogelijk hiertegen een zienswijze in te dienen. De zienswijze is op vrijdag 29 maart 2012 ingediend (per fax) terwijl het mogelijk is tot en met dinsdag 2 april 2013 een zienswijze in te dienen. Cliënten zijn derhalve ontvankelijk.

2(a) Beoordeling door de gemeente:

Het genoemde faxbericht is op vrijdag 29 maart 2013 is binnengekomen. De zienswijze is ingeboekt op 2 april 2013 en derhalve ontvankelijk.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gronden zienswijze

De palingrokerij heeft haar correspondentieadres aan de Havenkade 25. De rokerij zelf wordt geëxploiteerd vanuit het pand aan de Havenkade 42. Dit pand is sinds 1930 als palingrokerij in gebruik. Vanuit het pand aan de Havenkade 25 vinden verkoopactiviteiten (sedert 1892) plaats.

Onjuiste categorisering

Het pand Havenkade 42 is gelegen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Kruismaten 2012 (hierna het bestemmingsplan). Blijkens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan is het pand als bedrijventerrein bestemd met de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1". Op grond van artikel 4 Bedrijventerrein van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van deze functieaanduiding bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan.

Echter, blijkens de staat van bedrijfsactiviteiten (VNG-bestand categorale bedrijfsindeling 2009) is een palingrokerij een categorie 4.2-bedrijf.

Cliënten zijn dan ook van mening dat - mede gelet op de mededeling dat het gaat om een *conserverend* bestemmingsplan - in het bestemmingsplan de locatie waarop de palingrokerij wordt geëxploiteerd de functieaanduiding "b≤4.2" moet krijgen in plaats van "b≤4.1". Als **productie 1** is aan deze zienswijze een detail uit de plankaart gehecht waar het te wijzigen perceel geel is gearceerd.

2(b) Beoordeling door de gemeente:

Dit is een terechte zienswijze. Het bestemmingsplan "Kruismaten 2012" is in de eerste plaats een conserverend bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling dat door dit bestemmingsplan bedrijven, zoals de palingrokerij in een nadeliger positie komen.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Op de verbeelding wordt op het perceel Havenkade 42 de functieaanduiding "b≤4.1" gewijzigd in "b≤4.2".

Verplaatsing winkel van Havenkade 25 naar Havenkade 42

De door cliënten gerookte paling wordt onder meer vanuit de winkel aan de Havenkade 25 verkocht. Deze winkel - met woonhuis - is eigendom van de ouders van de heer J.A. van Triest. Omdat zij uit het bedrijf willen treden, dienen op termijn de verkoopactiviteiten te worden verplaatst. Reeds eerder hebben cliënten u plannen voorgelegd aangaande de uitbreiding van de activiteiten op de locatie van de palingrokerij (circa 10 jaar geleden). Deze plannen zijn toentertijd door de gemeente goedgekeurd, doch hieraan is nimmer uitvoering gegeven.

Cliënten verzoeken u op de Havenkade 42 detailhandel en lichte horeca - die ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit mogelijk te maken. In dat licht dient artikel 4.1 onder f van het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

2(c) Beoordeling door de gemeente:

Hetzelfde verzoek is bij brief van 1 april 2013, ingekomen op 3 april 2013, door de heer E. Santing namens de heren Van Triest bij de gemeente ingediend. Ons college heeft hierover nog geen besluit kunnen nemen. In het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein - Kruismaten" is het gebruik van bouwwerken voor detailhandel

in voedings- en genotmiddelen, als onzelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering uitgesloten. Dat de gemeente in het verleden heeft meegedacht aan een functiewijziging van het pand Havenkade 42 is correct. Dit is zelfs vastgelegd in de visie "Herinrichting Havenkade, historisch deel" die op 3 juli 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Zoals terecht wordt opgemerkt is hier door de firma Van Triest geen gebruik van gemaakt. Aan dit visiedocument kunnen als zodanig verder geen rechten worden ontleend, omdat dit niet in een bestemmingsplan is geregeld. Inmiddels is het betreffende visiedocument vervangen door de huidige "Stedenbouwkundige visie Havengebied Elburg en omgeving" d.d. februari 2011, die door de gemeenteraad op 26 september 2011 is vastgesteld.

Wijziging van het bepaalde in artikel 4.1 onder f van de planregels, zou betekenen dat de mogelijkheid om detailhandel in voedings- of genotmiddelen toe te staan, voor alle bedrijven op het bedrijventerrein Kruismaten zou gelden en dat is ruimtelijk gezien een ongewenste ontwikkeling.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De door cliënten ingeslagen weg om via een principebesluit om medewerking voor het verplaatsen van de winkel en lichte horeca-activiteiten te vragen, is in dit stadium de meest geëigende weg.

Wijzigingsbevoegdheid zuidoostelijk deel plangebied

Uit de publicatie komt naar voren dat voor het zuidoostelijke deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze bevoegdheid staat in artikel 20 van het bestemmingsplan, waarmee het voor het College van B&W mogelijk wordt gemaakt het gebied geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "Gemengd".

Wanneer een dergelijke wijziging plaatsvindt (onder andere mogelijk op de locatie van de palingrokerij) is hier een bedrijf toegestaan uit de bedrijfs categorie 1 of 2. Dit betekent dat alsdan ter plaatse **geen** palingrokerij meer mogelijk is. Dit betekent dat cliënten hun onderneming moeten verplaatsen (in dit kader is gesproken over verplaatsing naar de overzijde van het Havenkanaal, ter plaatse van de huidige parkeervoorziening). Wel zouden cliënten in dat geval graag de mogelijkheid zien om op kleine schaal ambachtelijke "food" producten te kunnen verkopen op de Havenkade 42. Cliënten verzoeken u in dat kader ook detailhandel toe te staan, waarbij de verkoop van food producten op kleine schaal is toegestaan (winkel met vloeroppervlakte van 200 m²). In dat kader dient artikel 20. 2 onder 3 van het bestemmingsplan te worden aangepast.

2(d) Beoordeling door de gemeente:

Wij begrijpen de wens om op kleine schaal de verkoop van 'food-producten' mogelijk te maken. Daarom zijn wij bereid om de regels voor de "wro-zone – wijzigingsgebied aan te passen, in die zin dat kleinschalige detailhandel in food producten ook tot de mogelijkheid gaat behoren. In overeenstemming met de zienswijze zullen wij de oppervlakte beperken tot 200 m². Als kanttekening plaatsen we hierbij de opmerking, dat van deze mogelijkheid pas gebruik kan worden gemaakt als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt, dan wel een bestemmingsplanwijziging is afgerond. Het is niet mogelijk om alleen voor het perceel Havenstraat 42 van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Dit hangt samen met het feit dat er eerst een plan voor een groter deel van het gebied moet worden gemaakt, waarin ook woningen zijn opgenomen.

Bovendien betekent het opnemen van deze mogelijkheid niet, dat deze expliciet voor de familie Van Triest geldt. De mogelijkheid om foodproducten te verkopen, is van toepassing op het hele wijzigingsgebied en is ook voor anderen mogelijk hier gebruik van te maken.

Besluit: aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Artikel 20.2 lid a, onder 3 wordt gewijzigd in die zin dat er komt te staan: "ondersteunende horeca; en dat een nieuw lid wordt toegevoegd (artikel 20.2, lid a, onder 4): "kleinschalige detailhandel in food en non-foodproducten, met dien verstande dat dit enkel is toegestaan op de begane grond van gestapelde woningen".

Aan artikel 20.2, ad b wordt de volgende bepaling toegevoegd:

13. "de gezamenlijke oppervlakte voor kleinschalige detailhandel in food producten mag maximaal 200 m² bedragen".

Door de wijziging zullen cliënten schade lijden. Immers wanneer gebruik wordt gemaakt van artikel 20.2 van het bestemmingsplan, zullen cliënten hun onderneming moeten verplaatsen. Cliënten zullen hierover nader contact met de gemeenten opnemen.

2(e) Beoordeling door de gemeente

Cliënten kunnen op grond van dit bestemmingsplan nooit gedwongen worden hun onderneming te verplaatsen. Als cliënten hun medewerking verlenen, dan doen ze dat vrijwillig en in overleg met andere marktpartijen. Cliënten kunnen op grond van dit bestemmingsplan blijven zitten waar ze zitten. Er is geen sprake van (mogelijke) schade.

Besluit: dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot enige wijziging.

Zienswijze nr. 3: de heer J.W.G. Jager, binnengekomen op 2 april 2013.

De heer Jager geeft aan dat hij geen problemen wil ten gevolge van het bestemmingsplan. Hij is alleen gekomen om aandacht te vragen voor de twee woonboten die in het Havenkanaal liggen. Hij wil dat bij het maken van nieuwe plannen op Industrierrein Kruismaten, de plek en de bereikbaarheid gewaarborgd blijven. Hij is voor levendigheid in de Haven en wil daar ook aan bijdragen.

3. Beoordeling door de gemeente:

De ligplaats van de woonboten is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In die zin kan in dit bestemmingsplan de ligplaats niet gewaarborgd worden. Wel is het logisch dat bij elke planvorming rekening wordt gehouden met de woonboten en de bereikbaarheid van de ligplaatsen.

Besluit: de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan “Kruismaten 2012”.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 27 mei 2013.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012".

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012" en het ontwerpraadsbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 20 februari 2013 tot en met 2 april 2013.

Het blijkt dat er in de toelichting, de regels en de verbeelding toch nog enkele omissies/onvolkomenheden zitten. Dit kan worden gecorrigeerd door het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld wordt om, naast de wijzigingen die voortkomen uit de acceptatie van de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Kruismaten 2012", de volgende wijzigingen vast te stellen:

Toelichting:

1. Pag 35, laatste alinea: het woord 'milieuvergunning' wijzigen in 'Wabo-vergunning, activiteit Milieu'.
2. Pag 6, artikel 13: diepte archeologisch onderzoek, zijnde 0.3 meter, toegevoegd.

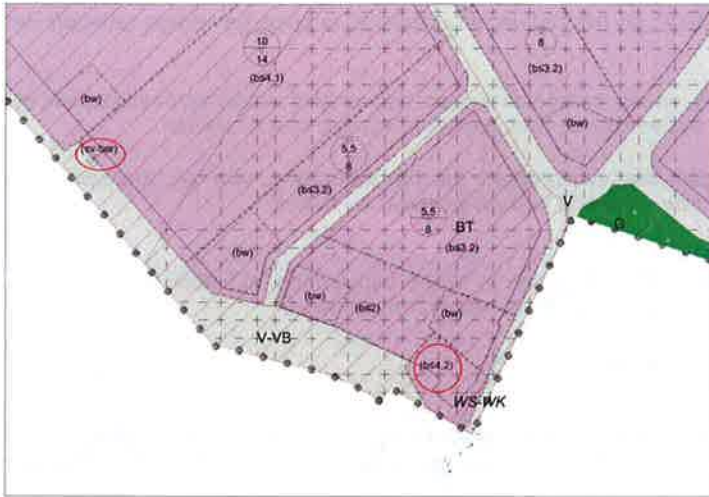
Reden: verschrijving en een juiste afstemming met de regels.

Regels:

1. Artikel 1 Begrippen, onder 1.7: het begrip aangebouwd bijgebouw wijzigen in bijbehorend bouwwerk;
2. Artikel 1 Begrippen, onder 1.18: de beschrijving van het begrip 'bestaand' in overeenstemming met andere bestemmingsplannen brengen;
3. Artikel 1 Begrippen, onder 1.22: het begrip 'bijgebouw' schrappen;
4. Artikel 1 Begrippen, onder 1.287 (nieuw): de beschrijving van het begrip 'bouwwerk' in overeenstemming met andere bestemmingsplannen brengen;
5. Artikel 1 Begrippen, onder 1.46: begrip 'recreatiewoning' in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' brengen;
6. Artikel 1 Begrippen, onder 1.51 (nieuw): begrip 'vrijstaand bijbehorend bouwwerk' toevoegen.
7. Artikel 2 Wijze van meten: onder 2.5 (nieuw): begrip 'afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens' toevoegen;
8. Artikel 2 Wijze van meten: onder aan het artikel een algemene regeling over ondergeschikte bouwonderdelen toevoegen.
9. Artikelen 4 Bedrijventerrein, 5 Bedrijf – Nutsvoorziening en 11 Wonen, onder 4.2.3, 5.2.3 en 11.2.2: de regeling over bijbehorende bouwwerken aanpassen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte bij een bedrijfswoning en bij de woning is bepaald op totaal 85 m². De rest van de regeling, die gemaakt is voor woningen in woongebieden, komt te vervallen omdat hier sprake is van een bedrijventerrein;
10. Artikelen 4 Bedrijventerrein, 5 Bedrijf – Nutsvoorziening en 11 Wonen, onder 4.2.3, 5.2.3 en 11.2.2: een bepaling toevoegen, waarin is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. van de woning gebouwd moeten worden.
11. Artikel 4 Bedrijventerrein, onder 4.2.5 'kantoor': het woord 'afwijkende' toevoegen, omdat hier sprake is van een specifieke regeling, gebaseerd op afspraken die in het verleden zijn gemaakt.
12. Artikel 13 Waarde – Archeologie 3, onder 13.5 'wijzigingsbevoegdheid': in plaats van een extra planregel in bijlage 2, de wijzigingsbevoegdheid onder 13.5 op dezelfde wijze omschrijven als in het bestemmingsplan 'Huisdijk – Gerichtenweg'. Dit is beter voor de leesbaarheid van het artikel en voor de uniformiteit in bestemmingsplannen.
13. Artikel 17 Algemene gebruiksregels, een nieuw lid 1 opnemen met betrekking tot een algemeen verbod op strijdig gebruik.
14. Artikel 20 Algemene Wijzigingsregels, onder 20.2, lid b onder 17 (nieuw): de woorden 'eensgezins- en gestapelde' woningen toevoegen, omdat dit de leesbaarheid bevordert.

Verbeelding:

1. De berging, die bij de woonboot hoort (zie artikel 9 van de planregels) aanduiden met een nieuwe functieaanduiding: (sv-ber); dit komt de duidelijkheid ten goede (zie afbeelding 1);
2. Abusievelijk is de aanduiding b≤3.2 ter hoogte van het perceel Industriestraat 1 niet op de verbeelding opgenomen; dat wordt rechtgezet (zie afbeelding 3);
3. Biohorma (Uiterwaardenstraat 9/J.P. Broekhovenstraat 18) is geen risicovolle inrichting meer in de zin van het Bevi. De functieaanduiding (ri) van de verbeelding en uit de lijst met functieaanduidingen verwijderen (zie afbeelding 2);
4. Bij de bedrijfswoningen aan de Uiterwaardenstraat 1 en 3 en aan de Industriestraat 3 het vlak waarvoor de functie-aanduiding geldt iets vergroten, zodat de bestaande bijbehorende gebouwwerken ook binnen het betreffende vlak vallen (zie afbeeldingen 2 en 3).



Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3