

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Nieuwstadsweg 17 te Elburg

* Bestaande uit pagina 1 tot en met 19

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 20-9-2020

De voorzitter,

Ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

M.C. Luiting

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstadsweg 17" (GML-bestand NL.IMRO.0230.BPNIEUWSTADSWEG17-ONT1) heeft ter inzage gelegen van woensdag 18 maart tot en met dinsdag 28 april 2020. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Elburg kenbaar te maken.

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Gelet op de privacywetgeving zijn de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd weergegeven.

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn ingeboekt op respectievelijk 3 april, 29 april en 30 april 2020.

De kernbepaling voor de beoordeling of een zienswijze op tijd is ingediend is artikel 3:16 Awb, dat de volgende inhoud heeft:

1. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen en het uitbrengen van adviezen als bedoeld in afdeling 3.3, bedraagt zes weken, tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald.
2. De termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.
3. Op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen zijn de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:9 van de Awb luidt:

- 1 Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen.
- 2 Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De eerste zienswijze is ruim binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en is vanuit dat oogpunt ontvankelijk.

De tweede zienswijze is blijkens de datumstempel op de envelop ingekomen op 28 april, de laatste dag van de termijn, dus voor het einde van de termijn. De tweede zienswijze is dus ook ontvankelijk.

De derde zienswijze is aangetekend per post verstuurd via PostNL. PostNL heeft het poststuk voorzien van een sticker met barcode. Controle van de Track and Tracecode heeft opgeleverd dat het poststuk is aangeleverd (ter post is bezorgd) op 23 april 2020. De zienswijze is vervolgens ook binnen een week na afloop van de termijn daadwerkelijk ontvangen. Dat betekent dat ook de derde zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is ingediend en vanuit dat oogpunt ontvankelijk is.

De eerste twee zienswijzen zijn overigens gericht aan het college van burgemeester en wethouders, terwijl deze eigenlijk gericht hadden moeten zijn aan de gemeenteraad. Het college stuurt deze zienswijzen door aan de gemeenteraad en neemt de voorgestelde reactie mee in deze zienswijzennota.

Inhoud van de zienswijzen.

De zienswijzen zijn in deze nota deels overgenomen en deels samengevat opgenomen en per onderwerp voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Om privacy redenen zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

ZIENSWIJZE 1:

Toelichting

Indiener 1. hebben hun woning aan de Nieuwstadsweg in 1983 gekocht vanwege "de bijzondere ligging in het buitengebied met rondom vrij uitzicht. Van dit uitzicht is in de loop der jaren weinig overgebleven, onder andere vanwege aanpassingen ten behoeve van het algemeen belang. De uitbreiding van de kassen aan de Nieuwstadsweg 17 destijds, overigens zonder vergunning, hebben wij zonder bezwaren laten gebeuren. Hierdoor werd het uitzicht over de weilanden behoorlijk beperkt. De bebouwing in het nieuwe plan lijkt overeen te komen met de ligging van de oude, afgebroken kassen."

Vrij uitzicht agrarisch deel

"Het overblijvende deel met de bestemming 'agrarisch', dat tussen de bebouwing in het plan en de Flevoweg ligt, willen wij dan ook graag zo houden, met vrij uitzicht. Dit willen wij expliciet terug zien in het ontwerp."

Waardevermindering woning

"Het feit dat er vier woningen bijkomen, met bijbehorende drukte, zal het woongenot zoals wij gewend zijn behoorlijk aantasten. Dit zal volgens ons een duidelijke waardevermindering van onze woning tot gevolg hebben."

Verzoek

"Als het plan daadwerkelijk, precies zoals de inrichting aangeeft, zal worden uitgevoerd, met de door ons genoemde aanvulling (vrij uitzicht agrarisch deel) en er rekening wordt gehouden met de waardevermindering van onze woning, dan zouden wij hiermee akkoord kunnen gaan."

ZIENSWIJZE 2:

Indiener 2. Dit zijn bewoners van de Folkertslaan. De zienswijze is voorzien van een handtekeningenlijst met 20 handtekeningen. De woningen aan de Folkertslaan staan op ruim 200 meter van het plangebied. De bewoners kijken, over de Flevoweg heen, uit op het plangebied.

Kwaliteitsverbetering / openheid

Indiener 2 geven aan dat de realisatie van woningen geen kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de huidige situatie, zonder bedrijfsbebouwing. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de openheid van het gebied geborgd wordt en dat het grootste deel van de kavels open blijft. Angst is dat er toch bijgebouwen komen te staan met een forse bouwhoogte (7,5 meter) waardoor het huidige zicht op het open landschap en het water wordt weggenomen.

Situatie

Belangrijk is dat de bebouwing niet te ver het landschap in gaat. Dit is in de plannen niet goed uitgewerkt. "Het plan kan van bovenaf gezien bijna niet "haakser" op de Nieuwstadsweg worden gesitueerd dan de toegevoegde situatietekening."

"Met de situatietekening wordt de indruk gewerkt dat de woningen op de percelen 2

en 3 zo'n 5 tot 10 meter ten opzichte van elkaar verspringen. In de bestemmingsplankaart is de zuidelijke grens van het bouwvlak horizontaal door het gebied getrokken. In theorie zouden beide woningen met de achtergevel tegen deze lijn aangebouwd kunnen worden." De bouwblokken komen niet overeen met de bouwvlak op de bestemmingsplankaart. De grens bij woning 3 ligt een kleine 10 meter verder ten opzichte van de Nieuwstadsweg. "Dit vinden wij onzorgvuldig".

Conclusie

"Voorop staat dat wij geen van allen tegenstander zijn van woningbouw op deze locatie, alleen de uitwerking van de situatie in het bestemmingsplan beperkt ons zicht en dat willen wij voorkomen."

"Hoe wordt geborgd dat het grootste gedeelte van de kavels open blijven, bijvoorbeeld als weiland. En hoe wordt geborgd dat de groene erfafscheidingen in stand gehouden worden?"

Verder vinden wij het bouwvlak in de bestemmingsplankaart te ver het landschap inliggen." Gevraagd wordt de zuidelijke grens minimaal 30 meter dichter naar de Nieuwstadsweg te projecteren en om in de zuidelijke grens een sprong op te nemen tussen de percelen 2 en 3, zodat woning 3 ook daadwerkelijk de achterste woning wordt."

ZIENSWIJZE 3:

Ingediend door DAS Rechtsbijstand, namens drie bewoners van de Nieuwstadsweg.

Toets aan het VAB-beleid

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een toets aan het VAB-beleid. De plannen passen echter niet binnen dat beleid omdat:

- kassen niet worden beschouwd als bedrijfsbebouwing in de zin van het VAB-beleid;
- er onvoldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om vier nieuwe woningen mogelijk te maken;
- opruimen van agrarische bedrijfsgebouwen het uitgangspunt is, terwijl de bedrijfsgebouwen in 2009 al zijn gesloopt. Het doel is dus al bereikt, zodat het VAB-beleid niet als basis genomen kan worden.
- op het perceel met het kadastrale nummer 1828 geen bedrijfsbebouwing aanwezig was, zodat daar niets gesloopt wordt, zodat er op grond van het VAB-beleid op dit perceel ook geen woning mag worden gebouwd.

Voorbij gaan aan het VAB-beleid omdat er sprake is van een uniek geval waardoor van precedentwerking geen sprake kan zijn, miskent het wezen van een beleidsregel, namelijk dat die het bestuursorgaan bindt. Hier kan alleen aan voorbij gegaan worden als het naleven van de beleidsregel gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doel.

"Handelen conform beleid zou hier tot gevolg hebben dat in het plangebied sprake moet zijn van minder woningen. Niet valt in te zien hoe dat als onevenredig kan worden bestempeld."

Strijd ruimtelijk beleid

Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied hebben cliënten verzocht om het toekennen van twee woonbestemmingen, maar dat is toen afgewezen wegens strijd met het gemeentelijk beleid. Nu dringen zich de vragen op "hoe het ruimtelijk beleid ten aanzien van het toevoegen van burgerwoningen aan het buitengebied is gewijzigd en waarom het toevoegen van woningen thans ineens niet meer in strijd is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de gemeentelijke woningbouwplanning."

Erftransformatie

Het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 2 van de bestemmingsregels is opgenomen volgt niet de "erfprincipes" zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de plantoelichting (Erftransformatie). Er is dus sprake van een tegenstrijdigheid tussen de plantoelichting en de planregels.

Begrenzing Natuurtoets en Archeologisch onderzoek

De natuurtoets (bijlage 7 van de plantoelichting) en het archeologisch onderzoek (bijlage 10 van de plantoelichting) kennen een andere begrenzing dan het plangebied. Onduidelijk is waarom niet de begrenzing van het plangebied is aangehouden.

Provinciaal advies

Het provinciaal beleid geeft aan dat de openheid van het gebied dient te worden behouden omdat het plangebied grenst aan "Waardevol open gebied" en "Nationaal Landschap". Daartoe is op de verbeelding de aanduiding "geen bebouwing toegestaan" opgenomen. "Deze aanduiding komt in de planvoorschriften echter niet terug en heeft derhalve geen betekenis."

"Verder wordt met deze aanduiding geen rekening gehouden met vergunningsvrij bouwen als bedoeld in artikel 2 en 3 van bijlage 2 BOR. Met deze aanduiding wordt daarom onvoldoende geborgd dat de openheid van het landschap behouden blijft."

Twee inritten

Het inrichtingsplan voorziet in tweeafzonderlijke inritten. Dit is in strijd met onderdeel 14 van het VAB-beleid. De inrit die het perceel met nummer 1828 ontsluit komt bovendien uit in een blinde bocht, wat tot verkeersgevaarlijke situaties leidt. Op grond daarvan zou een uitritverfgunning op grond van artikel 2.12 lid 3 onder b de APV geweigerd moeten worden (veilig en doelmatig gebruik van de weg). Het plan is om die eden niet uitvoerbaar.

"Daarbij is de inrit direct tegenover de woning van cliënten gesitueerd, hetgeen tot onevenredige overlast van bijvoorbeeld schijnende koplampen en geluid leidt."

Conclusie

"Cliënten verzoeken uw raad op grond van het voorstaande het bestemmingsplan niet of in ieder geval gewijzigd vast te stellen."

Thematische reactie op de zienswijzen

A. Algemene afweging: Waarom medewerking verlenen aan het omzetten van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen". ?

Huidige bestemming

Het lastige bij deze ontwikkeling is dat het voormalige tuincentrum met de bijbehorende bedrijfsbebouwing al geruime tijd geleden voor het overgrote deel is gesloopt (omstreeks 2009). Er staat alleen nog een voormalige bedrijfswoning, met een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing als bijgebouw bij de woning. Het toevoegen van nieuwe woningen met bijgebouwen betekent dus per definitie een aantasting van de open ruimte en de landschappelijke kwaliteiten zoals die nu aanwezig zijn.

Deze redenering gaat echter voorbij aan de feitelijke bestemming en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied.

De bedrijfsbestemming is namelijk nog steeds van kracht. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" hebben de gronden van het voormalige tuincentrum op het adres Nieuwstadsweg 17 de bestemming "bedrijf", bestemd voor "bedrijven" met de specifieke aanduiding "overige bedrijvigheid", bestemd voor: "een bedrijf als bedoeld in bijlage 2 kolom type bedrijf", namelijk een tuincentrum, inclusief 500 m² detailhandel, en maximaal 4708 m² aan bebouwing, excl. woning(en) en bijgebouwen bij woning(en). Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De oppervlakte van de totale bedrijfsbestemming is ruim 9.150 m². Binnen de bedrijfsbestemming is opslag toegestaan tot een maximale hoogte van 4 m.

Binnen de bedrijfsbestemming is geen bouwvlak opgenomen. Wel is bepaald dat de afstand van bebouwing tot de perceelsgrens ten minste 5 meter moet zijn, danwel de bestaande kleinere afstand. Bij omgevingsvergunning kan toestemming gegeven worden tot het bouwen in de perceelsgrens.

De goothoogte van gebouwen is maximaal 6 meter. De bouwhoogte van bedrijfswoningen is 10 meter, die van bedrijfsgebouwen 12 meter. De inhoud van een bedrijfswoning mag 750 m³ zijn, de oppervlakte aan bijgebouwen 100 m².

Op grond van deze bepalingen kan er dus opnieuw een tuincentrum worden gevestigd, met 500 m² aan detailhandel en 4708 m² aan bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12.00 meter. Er staat niet dat dit alleen kassen mogen zijn. Er staat ook niet dat het gebruik is beperkt tot één bedrijf. Er mogen zich binnen de bestemming meerdere bedrijven vestigen. Er is ook opgenomen dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan.

Artikel 5.5 van de bestemmingsregels bepaalt bovendien dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde dat er alleen een tuincentrum is toegestaan, voor het toestaan van een ander bedrijf, mits:

- het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Niet valt in te zien dat het toestaan van een ander bedrijf dan een tuincentrum de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden per definitie onevenredig zou aantasten. Het college kan er daarom op aangesproken worden om, als de bedrijfsbestemming in stand blijft, medewerking te verlenen aan de vestiging van een ander bedrijf of andere bedrijven met milieucategorie 1 en 2, met per bedrijf één bedrijfswoning.

Bovendien mag het hele terrein gebruikt worden voor opslagdoeleinden, tot een maximale hoogte van 4 meter.

Daarnaast is in artikel 5.6.1 opgenomen, dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de verkeers-aantrekkende werking;
- er is sprake van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Indien de eigenaren de gronden zouden willen gebruiken voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1, dan kunnen ze dus een verzoek indienen bij het college om het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij ze moeten aantonen dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Het is juridisch niet mogelijk om een gevraagde wijziging per definitie te weigeren, omdat daarmee de mogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen teniet zou worden gedaan. De eigenaars kunnen daar rechten aan ontleen. Het college zal dan moeten toetsen of de nieuwe situatie, in vergelijking met de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt, een verbetering oplevert.

Het is echter duidelijk dat het gemeentebestuur geen voorstander is van het opnieuw in gebruik nemen van de gronden van het voormalige tuincentrum voor bedrijfsmatige activiteiten. Vanaf het moment van de voorgenomen beëindiging van het tuincentrum in 2008 zijn er gesprekken gevoerd met verschillende partijen over de omzetting van de bedrijfsbestemming naar Wonen. Dit omdat een woonbestemming de kwaliteit van het gebied minder zal aantasten dan het opnieuw in gebruik nemen van de gronden voor bedrijfsactiviteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan is er daarom op gericht om de bedrijfsbestemming weg te halen en daarvoor in de plaats een woonbestemming op te nemen.

De indieners van de zienswijzen voeren niet aan dat zij tegenstanders zijn van de omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen. De inhoud van de zienswijzen richt zich met name op het aantal woningen, de situering van de woningen en de landschappelijke inpassing daarvan.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De zienswijzen leiden niet tot het afzien van de herziening van het bestemmingsplan waarmee de bedrijfsbestemming wordt weggehaald en omgezet naar wonen.

De doelstelling om de bedrijfsbestemming op te heffen om daarmee ruimtelijke kwaliteit toe te voegen blijft overeind.

B. Bevoegdheid van de raad.

De afgelopen 10 jaar is een zoektocht geweest naar de mogelijkheden om de bedrijfsbestemming te verwijderen en om te zetten naar een andere bestemming. De simpelste oplossing lijkt om de bedrijfsbestemming gewoon weg te halen en daarvoor in de plaats, gelet op de ligging aan de rand van het buitengebied, een agrarische bestemming op te nemen. De consequentie daarvan is dat de eigenaren gecompenseerd moeten worden voor het verlies aan rechten die zij op basis van het bestemmingsplan hebben.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt namelijk dat burgemeester en wethouders degene die schade leidt ten gevolge van (de wijziging van) een bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekennen. Dit is de zogenaamde planschade, ook wel nadeelcompensatie genoemd. Het gaat daarbij niet alleen over de waardevermindering van onroerend goed, maar ook over eventuele inkomstenderving. Het zonder instemming van de eigenaren weghalen van een bedrijfsbestemming voor een terrein van ruim 9000 m², met de gebruiks- en wijzigingsmogelijkheden zoals die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen, levert een aanzienlijk bedrag aan planschade op.

Dat dit bedrag zo hoog is vloeit voort uit de systematiek van planschadeberekening. Om te beoordelen of de wijziging van het planologische regime de gebruiksmogelijkheden van gronden in negatieve zin verandert, wordt namelijk een vergelijking gemaakt tussen het 'oude' en het 'nieuwe' planologische regime. Daarbij gaat het niet om de feitelijke situatie, maar om wat planologisch maximaal kón worden gerealiseerd.

De doorrekening van de potentiële vermogens- en inkomensschade levert in dit geval een dusdanig hoog bedrag op dat de vergoeding daarvan voor de gemeente geen reële optie is. De eigenaren zijn ook niet bereid om deze planschade voor lief te nemen, aangezien er bij omzetting naar een agrarische bestemming niets tegenover staat wat de schade voor hen kan compenseren.

De hoogte van het bedrag aan potentiële planschade betekent ook dat ter compensatie niet volstaan kan worden met één of twee vervangende woningen.

In de afgelopen periode is daarom onderhandeld met de betrokken eigenaren over wat een reële en aanvaardbare invulling van het gebied zou kunnen zijn in ruil voor het weghalen van de bedrijfsbestemming. De eigenaren hebben aangegeven dat woningbouw een oplossing kan bieden.

Aanvankelijk heeft de gemeente getracht daarbij zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten voor een functieverandering zoals die ook gehanteerd worden bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, de zogenaamde VAB-regeling.

Het VAB-beleid zelf is overigens niet van toepassing, omdat volgens de algemene regels het VAB-beleid van toepassing is op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en/of vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Aangezien de kassen in 2009 al zijn gesloopt, zijn deze fysiek niet meer aanwezig en is het beleid niet van toepassing. Er is echter wel aansluiting gezocht bij de regels voor functieverandering en landschappelijke inpassing. De adviezen van Het Gelders Landschap zijn mede daarop gebaseerd.

Uiteindelijk is echter duidelijk geworden dat er op basis van de in het VAB-beleid opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden geen overeenstemming met de eigenaren en de buurtbewoners kan worden bereikt.

Er is daarom in dit geval gekozen voor een maatwerkregeling op grond van de algemene bevoegdheid van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen. De door de eigenaren gepresenteerde plannen voor de bouw van vier woningen, naast de bestaande bedrijfswoning, zijn daarbij getoetst aan de algemene regels die gelden voor de vaststelling van een bestemmingsplan. In de bestemmingsplantoelichting wordt daarom ingegaan op het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid en op de relevante algemene en sectorale wetgeving.

De conclusie is dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan, mits het plan op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast.

Het is vervolgens aan de gemeenteraad om een besluit te nemen of zij gebruik wil maken van haar bevoegdheid om op verzoek van de eigenaren de oude bedrijfsbestemming in te trekken en het bestemmingsplan met de voorgestelde inhoud vast te stellen. De raad heeft daarbij een ruime bevoegdheid en mag daarbij ook afwijken van haar eigen beleid, mits goed gemotiveerd.

Alle drie de zienswijzen doen een beroep op de gemeenteraad om de belangen van de omwonenden mee wegen in de besluitvorming. De nadruk ligt daarbij op het zo veel mogelijk open laten van het landschap, het in stand houden van doorkijkjes en om de woningen zo goed mogelijk landschappelijk in te passen. Alle drie de zienswijzen bekijken dit vanuit de woonlocatie van de desbetreffende indieners. Dit maakt het lastig om met alle drie de zienswijzen in gelijke mate rekening te houden.

Het zwaartepunt van Zienswijze 3 wordt gevormd door het argument dat het nieuwe plan niet voldoet aan het beleid dat de gemeente zelf heeft vastgesteld voor de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het zogenaamde VAB-beleid. Het plan is bovendien in strijd met het algemene beleid om in principe geen nieuwe woningen in het buitengebied toe te staan. In algemene zin klopt de redenering: het college kan niet zo maar afwijken van het door de raad vastgestelde beleid. Het college erkent ook dat de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor vier extra woningen niet past in het VAB-beleid. Het college stelt daarom aan de raad voor om gebruik te maken van haar algemene bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Het is daarom aan de raad als beleidsbepalend orgaan om een definitieve afweging te maken of er in dit geval medewerking moet worden verleend. Het gaat daarbij om het wegen van de betrokken belangen en de beoordeling van de maatschappelijke consequenties en effecten op de ruimtelijke kwaliteit.

Voorstel aan de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in dit geval gebruik te maken van de algemene bevoegdheid van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen en om daarbij voor dit specifieke geval maatwerk te verlenen.

C. Openheid van het landschap

Alle drie de zienswijzen, maar ook de provinciale reactie en de adviezen voor de erftransplantatie vragen aandacht aan de gewenste openheid van het gebied. Aan de ene kant wil men de woningen zo veel mogelijk situeren tegen de Nieuwstadsweg aan, op de oude dekzandrug, zodat het achterliggende gebied zo veel mogelijk open blijft. Aan de andere kant willen de bewoners van de Nieuwstadsweg en omgeving de woningen zo veel mogelijk geclusterd hebben op het perceel met de bedrijfsbestemming achter de bestaande bedrijfswoning, zodat er afstand blijft bestaan met de bestaande woningen en het uitzicht vanuit die woningen zo min mogelijk wordt geblokkeerd en er doorkijkjes naar het

achterliggende gebied blijven bestaan.

Reactie

Ook vanuit het oogpunt van planschade is het wenselijk om de bestaande agrarische bestemmingen zo veel mogelijk in stand te laten en de nieuwe woningen zo veel mogelijk te situeren binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Dit sluit ook weer goed aan op de uitgangspunten van het VAB-beleid, dat uitgaat van een clustering van bebouwing rond de bestaande bedrijfswoning.

Het uiteindelijke voorstel voor de verkaveling is een compromis tussen de beide varianten. De woningen zijn geclusterd rondom de bestaande bedrijfswoning. Het bouwvlak gaat echter veel minder ver het open gebied in dan de bestaande bedrijfsbestemming en middels het opnemen van een bebouwingsvrije strook en de verplichte uitvoering van het landschapsplan is gegarandeerd dat het achterliggende gebied open blijft, zonder bebouwing en zonder opgaande beplanting.

De indiener van **zienswijze 1** wil het agrarisch perceel dat tussen het plangebied en de Flevoweg ligt graag open houden. Dit perceel heeft in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlak. Bebouwing is daar dus niet toegestaan. Dit verandert niet.

Om de nieuwe woningen voldoende ruimte te kunnen geven en rondom groen in te kunnen passen, is een strook van circa 10 meter breed die nu onderdeel uitmaakt van het agrarische perceel, meegenomen in het plangebied van de nieuwe woningen. Deze strook is buiten het bouwvlak gehouden en heeft de specifieke aanduiding gekregen "geen bebouwing toegestaan", zodat daarop geen bebouwing kan worden opgericht. Op grond van het inrichtingsplan dat als bijlage 2 van de regels is opgenomen worden de erfgrenzen aangegeven met lage hagen, bestaande uit haagbeuk. Door de hagen laag te houden blijft het landschap open. De indiener geeft aan dat als het plan daadwerkelijk, precies zoals de inrichting aangeeft, zal worden uitgevoerd (met vrij uitzicht over het agrarisch deel) zij hiermee akkoord kunnen gaan.

De indieners van **zienswijze 2** willen de woningen het liefst zo dicht mogelijk tegen de Nieuwstadsweg aan hebben, zodat het achterliggende gebied zo open mogelijk blijft en zij vanuit hun woningen uitzicht houden op de randmeerkust. Allereerst is het de vraag in hoeverre er daadwerkelijk blijvend uitzicht bestaat en zal blijven bestaan op het gebied en de achterliggende randmeerkust. Het water ligt op circa 550 meter afstand van de woningen van de indieners, in het tussenliggende gebied staat de bedrijfsbebouwing van Nieuwstadsweg 21 en daarvoor ligt het plangebied op ruim 200 meter van de betreffende woningen. Bovendien ligt de Flevoweg, met de bijbehorende berm en begeleidende beplanting daar nog weer tussen. Bovendien moet de nieuwe situatie vergeleken worden met de mogelijkheid dat er nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht met oppervlakte van 4700 m² en een bouwhoogte van 12 meter. De bestaande bedrijfsbestemming maakt bebouwing mogelijk tot circa 160 meter vanaf de Nieuwstadsweg, terwijl het nieuwe bestemmingsplan de grens van het bouwblok voor de woningen heeft gelegd op circa 110 meter van de Nieuwstadsweg.

De angst van de bewoners is dat er achter dat bouwvlak toch bijgebouwen komen te staan met een forse bouwhoogte tot 7,5 meter, die het zicht op het open landschap deels en het zicht op het water geheel zullen wegnemen. Dit is niet terecht. Om bebouwing te voorkomen is op de plankaart de aanduiding opgenomen "specifieke vorm van Wonen – geen bebouwing toegestaan". Terecht maakt Zienswijze 3 hierover de opmerking dat dit weliswaar op de verbeelding is aangegeven, maar dat deze specifieke aanduiding niet is opgenomen in de regels. Dat klopt. Het voorstel is om dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan toe te

voegen.

De bebouwingsvrije strook maakt wel onderdeel uit van het inrichtings- en landschapsplan, waarvan de uitvoering verplicht is gesteld. Omdat dit kennelijk niet duidelijk is, wordt voorgesteld om dit nog eens expliciet bij de betreffende regels op te nemen.

De indieners van zienswijze 2 zouden ook het liefst zien dat het bouwvlak van de woningen komt te liggen op de achtergevel van de geprojecteerde woningen volgens de situatietekening en dat deze grens minimaal 30 meter wordt opgeschoven in de richting van de Nieuwstadsweg. Bovendien willen zij graag een sprong in het bouwvlak zodat woning nummer 3 daadwerkelijk de achterste woning is en woning 2 niet verder naar voren achteren gebouwd kan worden. Dit zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen.

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om niet voor iedere woning een afzonderlijk bouwblokje op te nemen, maar een bouwvlak waarbinnen de woningen (en bijgebouwen) mogen worden gesitueerd. Dit sluit aan bij de in het bestemmingsplan Buitengebied gehanteerde systematiek en zorgt voor de nodige flexibiliteit binnen het bouwvlak. In de regels zijn de bouwvoorschriften opgenomen, zoals de maximale goothoogte (4 meter) en bouwhoogte (10 meter). Deze systematiek is ook gebruikt voor de woonpercelen van de indieners van de zienswijzen die wonen aan de Nieuwstadsweg.

Om toch sturing te kunnen houden op de situering van nieuwe gebouwen is in de regels de "Voorwaardelijke verplichting" opgenomen dat het inrichtingsplan, zoals dat als bijlage is opgenomen moet worden uitgevoerd en in stand moet worden gehouden.

Artikel 4.2.5 bepaalt: "Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en in gebruik nemen van de woningen zonder de aanleg en instandhouding van de inrichting en landschapsmaatregelen conform weergegeven in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan."

Door de woningen achterop het perceel te projecteren ontstaat ruimte om de bijgebouwen aan de voorkant van de woningen te situeren aan de zijde van de Nieuwstadsweg. Het erf, het parkeren en de bijgebouwen zijn dus vóór de woning en niet achter de woning geprojecteerd, waardoor het achterliggende gebied open kan blijven van bebouwing.

Het biedt bovendien ruimte om het bezoekersparkeren niet te laten plaatvinden langs de Nieuwstadsweg, maar op een door hagen afgeschermd gebied uit het zicht achter de bestaande bedrijfswoning. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Om voldoende afstand te houden tussen de bebouwing en de bestaande woningen aan de Nieuwstadsweg is aan de voorzijde de bestemming "tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk. Een bestemming "Tuin" is niet gebruikelijk in het bestemmingsplan Buitengebied, maar omdat deze strook in het oude bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft en geen bedrijfsbestemming, is deze strook buiten de nieuwe woonbestemming gehouden. De strook heeft een tuinbestemming gekregen om aan te geven dat deze strook niet agrarisch gebruikt zal worden, maar gebruikt zal worden voor de ontsluiting van en als voortuin bij de woningen. Per abuis zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen Regels voor de bestemming 'Tuin' opgenomen. Het voorstel is om dit bij de vaststelling van het plan te herstellen en hiervoor de standaard tekst voor de bestemming "Tuin" op te nemen.

Het is daarom, gelet op de beoogde inrichting, niet wenselijk om het bouwvlak te veel op te schuiven in de richting van de Nieuwstadsweg. De voorwaardelijke verplichting om het inrichtingsplan uit te voeren en in stand te houden en de strook

met de aanduiding "geen bebouwing toegestaan" geven voldoende waarborg dat het achterliggende gebied open blijft.

Naar aanleiding van de opmerking in zienswijze 2 wordt voorgesteld om een sprong in het bouwvlak op te nemen, zodat woning 2 inderdaad niet te ver naar achteren gebouwd kan worden.

De indieners van **zienswijze 3** verwijzen naar het provinciaal advies waarin aangegeven wordt dat het plangebied grenst aan "Waardevol open gebied" en "Nationaal Landschap". De openheid van het landschap dient te worden behouden.

Reactie

Als reactie hierop wordt opgemerkt dat het gebied inderdaad grenst aan een gebied dat zo veel mogelijk open moet worden gehouden. Door de bedrijfsbestemming weg te halen wordt nu juist getracht om dit zo te houden en om een zachtere overgang te creëren van de bebouwingscluster rondom de Nieuwstadweg, Nieuwstadspad en Parallelweg, die de rand vormt van het opengebied, naar het open gebied. De bedrijfsbestemming is ook in de Provinciale verordening buiten het open gebied gesitueerd. De bedrijfsbestemming is aangegeven als harde rand. Het opnemen van een woonbestemming wordt daarom gezien als een verbetering.

Ook in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2011 is aangegeven dat de visie voor kernranden is gericht op het ontwikkelen van een goede overgang tussen stad en land. Naast verbetering in de fysieke overgang wordt ingezet op het versterken van de relatie tussen beide. Het landschap moet daarbij de basis vormen voor de uitstraling van de randen van de dorpskernen. Groene elementen versterken de overgang van kernranden naar het landschap. Het past in deze visie dat een bedrijfsbestemming wordt opgeheven, om met een woonbestemming een zachtere overgang te creëren.

Terecht wordt in **Zienswijze 3** geconstateerd dat in de regels geen aandacht wordt besteed aan de aanduiding "geen bebouwing toegestaan". Volgens de indiener wordt met de aanduiding daarom onvoldoende geborgd dat de openheid van het landschap behouden blijft.

Reactie

De indiener heeft hierin deels gelijk. In de regels is de uitvoering van het inrichtingsplan verplicht gesteld. Hierin is bepaald wat de globale situering is van de woningen en de bijgebouwen en is aangegeven dat het achterliggende gebied vrij zal blijven van bebouwing. Het kan echter geen kwaad om dit in de Regels nog eens uitdrukkelijk op te nemen.

Vergunningvrij bouwen

Zienswijzen 2 en 3 wijzen erop dat de openheid van het gebied mogelijk kan worden aangetast door de wettelijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is getracht hiermee wel rekening te houden, door binnen het bouwvlak voldoende ruimte te bieden voor aan- en bijgebouwen, zodat aanvullend geen ruimte meer is voor vergunningvrije bouwwerken.

Op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) mogen er, als het bebouwingsgebied groter is dan 300 m², vergunningvrij "bijbehorende bouwwerken" worden opgericht met een oppervlakte tot een maximum van 150 m² (art. 2, onder 3. f. 3)

Omdat de in het plangebied opgenomen kavels allemaal een groot bebouwingsgebied hebben, zou de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken,

ook als het bestemmingsplan bepaalt dat er maximaal 100 m² aan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, op grond van deze regel vergunningvrij aangevuld mogen worden tot 150 m².

Aandachtspunt hierbij is dat de regels voor vergunningvrij bouwen deze aanvulling mogelijk maken in het "achtererfgebied". Dit is het gebied vanaf 1 meter achter de voorgevel van de woning. In dit bestemmingsplan zijn de bijgebouwen echter allemaal aan de voorzijde van de woning geprojecteerd, zodat het achterliggende gebied vrij kan blijven van bebouwing en de openheid van het landschap wordt gegarandeerd. Het "achtererfgebied" zou dus in dit geval vóór de woning moeten liggen. In het BOR is daarmee geen rekening gehouden.

Om dit te ondervangen is in het bestemmingsplan binnen de woonbestemming een groot bouwvlak opgenomen waarbinnen alle bebouwing moet worden gerealiseerd. Daarbuiten is de aanduiding opgenomen "geen bebouwing toegestaan".

Omdat de eigenaren op grond van Bijlage II van het BOR wel de wettelijke mogelijkheid hebben om bijgebouwen vergunningvrij aan te vullen tot 150 m², welk recht niet zo maar genegeerd kan worden, is deze mogelijkheid in dit specifieke geval bij recht opgenomen binnen de bestemmingsregels. Artikel 4.2.2 bepaalt dat bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- de maximum goothoogte bedraagt 3 m;
- de maximum bouwhoogte bedraagt 7,5 m;
- de maximum oppervlakte bedraagt 150 m².

Om de benadrukken dat de bijgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht (en niet in de strook met de aanduiding "geen bebouwing toegestaan") wordt voorgesteld om aan de kenmerken voor bijgebouwen toe te voegen:

"- uitsluitend binnen het bouwvlak".

Terecht wordt erop gewezen dat er voor de bebouwingsvrije strook verder geen voorschriften zijn opgenomen in de regels, maar alleen een aanduiding op de plankaart. Dit is inderdaad een omissie. Het voorstel is om dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen en vergunningvrij bouwen expliciet uit te sluiten. Dit wordt bevestigd door de volgende jurisprudentie.

Met de uitspraak van 21 februari 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter nog eens bevestigd dat bij een bestemmingsplan de regeling voor vergunningvrij bouwen op erven in achtererfgebied kan worden ingeperkt. Daarbij is in aanvulling op eerdere jurisprudentie een meer expliciete bestemmingsplanregel tot uitsluiting van gronden als erf niet als onaanvaardbare doorkruising van de regeling voor vergunningvrij bouwen aangemerkt. De Afdeling wijst daarbij op de Nota van Toelichting van het Bor (zie Stb. 2010, nr. 143, p. 134-145 en Stb. 2014, 333, p. 43-45) en de daarin beschreven mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke waarden in te perken. Uit de jurisprudentie blijkt verder dat het vanuit het oogpunt van rechtszekerheid aanbeveling verdient om in dat geval het vergunningvrij bouwen expliciet uit te sluiten.

Dit is nu in het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan opgenomen.

Groene Ontwikkelzone

De indiener van **zienswijze 3** wijst er verder op dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO). Een ontwikkeling in dat gebied is alleen mogelijk als de kernkwaliteit van het gebied substantieel wordt versterkt. Indiener is van mening dat daarop in de plantoelichting onvoldoende is ingegaan. Behoud van openheid is volgens indiener op zichzelf geen substantiele

versterking van enige kwaliteit.

Reactie:

De letterlijke tekst van de provinciale verordening is: "In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits: in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan." (Artikel 2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO))

De kernkwaliteiten van de GO zijn heel divers en verschillen per locatie. Anders dan indiener stelt is in de bestemmingsplantoelichting en de bijbehorende bijlagen juist op een goede manier aangegeven wat de waarden van het betreffende gebied zijn. In dit geval is dat met name de openheid van het naastgelegen gebied. Er is bij de planvorming getracht daar zo veel mogelijk rekening mee te houden. Er is wel degelijk sprake van een substantiële versterking van die kernwaarden door het opheffen van de bedrijfsbestemming, het terugdringen van de bebouwingsmogelijkheden en het vaststelling van regels waarmee de openheid van het gebied en de landschappelijke inpassing van de woningen zo veel mogelijk wordt gegarandeerd. In vergelijking tot de bestaande bebouwings- en gebruiks- en wijzigingsmogelijkheden betekent dat wel degelijk een substantiële versterking van de kernwaarden, die planologisch is verankerd in het bestemmingsplan.

Zoals hiervoor al aangegeven wordt voorgesteld de regels naar aanleiding van de zienswijzen aan te scherpen om de openheid van het achterliggende gebied nog beter te waarborgen.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, namelijk:

1. Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding, in die zin dat er een sprong van 5 meter in het bouwvlak wordt aangebracht, zodanig dat de achtergrens van het bouwvlak voor woning 2 vijf meter dichterbij de Nieuwstadsweg wordt geprojecteerd dan het bouwvlak voor woning 3.

Zie bijlage 1 van deze Zienswijzennota voor de aangepaste verbeelding.

2. De toevoeging van een nieuw artikel 4 "Tuin" met de volgende (standaard) tekst:

"Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende bouwwerken en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Aan de voorgevel van het hoofgebouw mag uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of een luifel worden gebouwd, die:

- a. een diepte mag hebben van maximaal 1,25 meter, mits het afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter blijft bedragen;
- b. een breedte mag hebben van maximaal 2/3 deel van de breedte van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. een bouwhoogte hebben van maximaal 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter hebben, waarbij dient te worden aangesloten bij het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 3 ;
- b. een overig ander bouwwerk, geen gebouw zijnde mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Tuin' is aan een aantal beperkingen gebonden.

4.3.1 *Algemeen*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden voor:

- 1. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
 - 2. de opslag van gebruiksklare en onklare dan wel aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 4. prostitutiedoeleinden;
- met dien verstande dat zulks niet geldt voor:
- 5. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen; het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen.

- 3. De wijziging van artikel 4 "Wonen", in die zin dat het artikel wordt omgenummerd naar artikel 5 en dat aan het omgenummerde artikel 5.2.2 "bouwregels voor bijgebouwen" wordt toegevoegd:

" a. uitsluitend binnen het bouwvlak"

en dat de nummering daarop wordt aangepast.

- 4. De wijziging van het omgenummerde artikel 5 "Wonen" in die zin dat aan de bouwregels wordt toegevoegd een nieuw artikel 5.2.3, met de volgende tekst:

"Ter plaatse van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen – geen bebouwing toegestaan":

- a. is vanwege de gewenste openheid van het landschap geen bebouwing toegestaan;
- b. mag de openheid van het landschap niet worden aangetast door erfafscheidingen of andere bouwwerken van harde materialen (niet zijnde natuurlijke afscheidingen en streekeigen gewassen, zoals bedoeld in het inrichtingsplan dat als bijlage bij deze regels is opgenomen)
- c. mag geen gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zoals bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van

inwerkingtreding van dit plan.”

en dat de nummering van de rest van de Regels daarop wordt aangepast.

D. Principes erftransformatie

In zienswijze 3 wordt aangegeven dat niet voldaan wordt aan de principes voor erftransformatie zoals aangegeven in het erftransformatieadvies het Gelders Genootschap en dat daarmee een sprake is van een tegenstrijdigheid tussen de plantoelichting en de planregels.

Reactie

De indiener verwijst hierbij naar de standaardbijlage bij een erftransformatieadvies waarin de algemene uitgangspunten voor erftransformatie zijn opgenomen. In het advies zelf gaat Het Gelders Genootschap echter in op de bijzondere omstandigheden van deze locatie.

Bebouwing moet passen binnen het landschap, maatwerk dus.

Het Gelders Genootschap heeft daarbij gekeken naar een bredere kavel, inclusief het weiland naast het voormalige tuincentrum. Dat het een lastige opgave is blijkt al uit het feit dat het Gelderts Genootschap komt met twee schetsvarianten en met het volgende advies over de uitgangspunten en randvoorwaarden landschap:

“Voor deze locatie is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver het landschap in gaat. De belangrijkste kwaliteitswinst zit in het slopen van de kassen waardoor er meer openheid terug komt. Dat mag door de nieuwe bebouwing niet te niet worden gedaan. Uitgangspunt in daarom het concentreren van de bebouwing op de hogere zandrug.

Om de openheid te kunnen ervaren moet het grootste gedeelte van de kavel open blijven. Bijvoorbeeld als weiland. Het zicht op het open landschap is waardevol. De bebouwing volgt de verkavelingsrichting, net zoals de bebouwing in de omgeving.”

In de toelichting wordt aangegeven:

“Omdat er geen sprake is van een karakteristiek erf of karakteristieke boerderij hoeft niet gekozen te worden voor een erfopzet. De locatie kan daarom zelfstandig functioneren en een eigen uitstraling hebben. Belangrijk is de meerwaarde van de sloop van de kassen te behouden: de nieuwe doorzichten en open landschap. Vanuit landschap is het gewenst de bebouwing en beplanting te plaatsen op oorspronkelijke zandrug met behoud van doorzichten naar het open landschap en daarmee buiten het bouwblok.

Voor de inrichting van de kavel zijn binnen de landschappelijke uitgangspunten meerdere opties. Gekozen kan worden voor een zelfstandig erf of erven. Belangrijk is dat het perceel aan de weg niet dichtslibt en grotendeels open blijft en uitzicht houdt op het open achterliggende landschap.”

Bij de uitwerking van de plannen is met dit advies en met de belangen van de omwonenden zo goed mogelijk rekening gehouden. Van een tegenstrijdigheid met het advies van het Gelders Genootschap en/of met de plantoelichting is ons inziens geen sprake.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

E. Kadastraal Perceel nr. 1828

In **zienswijze 3** wordt aangegeven dat het perceel met het kadastrale nummer B 1828 onderdeel is van het plangebied, terwijl dit nooit bedrijfsmatig is gebruikt en er nooit bebouwing op heeft gestaan. Het is gebruikt als volkstuin. Volgens de regels van het VAB beleid zou hier dus geen woning kunnen worden gerealiseerd.

Reactie

Hiervoor is al aangegeven dat het VAB-beleid op deze ontwikkeling niet van toepassing is, maar dat een zelfstandige afweging over de voorgenomen bestemmingsherziening wordt gemaakt.

In de beginfase is inderdaad wel getracht aansluiting te vinden bij het VAB-beleid. Het bedoelde perceel is toen inderdaad buiten de ontwikkeling gehouden. Daarbij is er echter geen rekening mee gehouden dat het betreffende perceel wel binnen de huidige bedrijfsbestemming valt. De toenmalige eigenaar heeft het betreffende perceel destijds verkocht met de bedoeling dat het perceel als volkstuin zou worden gebruikt, maar de bedrijfsbestemming is daarbij niet veranderd. Het betreffende perceel met een oppervlakte van 2680 m² kan daarom nog steeds voor bedrijfsdoeleinden, met een bedrijfswoning, worden gebruikt. Indien dit perceel niet meegenomen wordt in de planontwikkeling, betekent dit dat er vanwege de milieuwetgeving en zone van 30 meter rondom dit perceel vrij gehouden moet worden van bewoning om de bedrijfsvoering niet te belemmeren. Bovendien kan het hele perceel volgebouwd worden met bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter. Het betekent ook dat de bestaande bedrijfswoning, die blijft staan binnen de milieuzone van 30 meter, niet omgezet kan worden naar een burgerwoningbestemming, maar een bedrijfsbestemming moet houden.

Het niet meenemen van het betreffende perceel betekent bovendien dat de doelstelling om de bedrijfsbestemming in z'n geheel op te heffen om daarmee de overgang naar het open landschap te verzachten, niet wordt behaald.

De consequentie is echter dat ook deze eigenaar gecompenseerd moet worden voor het inleveren van zijn gebruiksmogelijkheden. Dat heeft het gevolg gehad dat er een vierde woning is toegevoegd aan de planontwikkeling.

Het voordeel is dat het plangebied nu als geheel kan worden ontwikkeld en landschappelijk kan worden ingepast.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

F. Strijd Volkshuisvestingsbeleid

In **zienswijze 3** wordt aangegeven dat het toevoegen van woning in strijd is met het gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid om de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied zo veel mogelijk tegen te gaan.

Reactie

De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied moet inderdaad zo veel mogelijk worden voorkomen. Daar kunnen echter uitzonderingen voor worden gemaakt, bijvoorbeeld als met de omzetting van een bestemming kwaliteitswinst kan worden geboekt. Zoals in dit geval.

De vier extra woningen worden, na gereedkoming, uiteraard wel meegeteld in het aantal gerealiseerde woningen en worden meegenomen in de berekeningen van de resterende woonbehoefte. Het aantal is echter niet zodanig groot dat dit zou kunnen leiden tot een verstoring van de woningbouwprogrammering.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

G. Natuurtoets

Aangegeven wordt dat de natuurtoets een andere begrenzing heeft dan het plangebied.

Reactie

In de natuurtoets is de bestaande bedrijfswoning inderdaad niet meegenomen. Deze woning en de bijbehorende bijgebouwen blijven ook staan en veranderen niet. De natuurtoets heeft plaatsgevonden door een bezoek ter plaatse, waarbij zowel de moestuin als de weilanden rondom de bestaande bedrijfswoning zijn bekeken. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Het kan natuurlijk zijn dat er inmiddels wel bijzondere flora of fauna aanwezig is. In dat geval geldt de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bovendien moet als er werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen er bekeken worden er nesten aanwezig zijn. De locatie moet dan vrijgegeven worden door een ervaren ecooloog.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

H. Archeologisch onderzoek

Zienswijze 3 geeft aan dat er een beperkte begrenzing is aangehouden voor het archeologisch onderzoek.

Reactie

Deze constatering is niet juist. Het archeologisch onderzoek dat is opgenomen als bijlage 10 bij het bestemmingsplan heeft weliswaar alleen betrekking op het perceel kadastraal bekend sectie B 1828, maar dat komt omdat dit perceel later aan de plannen is toegevoegd. Voor de rest van het plangebied moet gekeken worden naar de notitie van de regioarcheoloog zoals die is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting en als bijlage 9.

De conclusie is dat aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig is.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

I. Twee inritten

Zienswijze 3 geeft aan dat er sprake is van twee inritten, waarmee in strijd wordt gehandeld met het VAB-beleid. Bovendien leidt de inrit van het perceel B 1828 die in een blinde bocht uitkomt, tot verkeersgevaarlijke situaties, zodat een omgevingsvergunning op grond van de APV geweigerd zou moeten worden. Daarbij is de inrit recht tegenover een woning gesitueerd, hetgeen tot onevenredige overlast van bijvoorbeeld schijnende koplampen en geluid leidt.

Reactie

De desbetreffende inrit is bedoeld voor één woning. Niet valt in te zien dit tot zo veel verkeersbewegingen zal leiden dat daar onevenredige overlast door zal ontstaan. Er is ook geen sprake van een onoverzichtelijke situatie omdat de inrit komt te liggen in een strook met de bestemming 'Tuin' waar geen bebouwing is toegestaan. Het inrichtingsplan voorziet op die plek ook niet in hagen, maar in fruitbomen op het voorterrein en knotwilgen langs de oprit. De Nieuwstadsweg is

bovendien niet zo druk bereden dat er daardoor gevaarlijke situaties zouden ontstaan.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

J. Planschade

De indiener van zienswijze nr. 1 geeft aan dat het feit dat er vier woningen bij komen, met de bijbehorende drukte, het woongenot behoorlijk zal aantasten en dat dit een duidelijke waardevermindering van de woning tot gevolg zal hebben.

Reactie

Artikel 6.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Lid 2 bepaalt dat een oorzaak als bedoeld in het eerste lid o.a. is: een bepaling van een bestemmingsplan.

Bij de bepaling van de eventuele planschade wordt op grond van de gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Elburg 2012" een onafhankelijke deskundige ingeschakeld. Bij de beoordeling van de planschade worden de effecten van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met die van het oude bestemmingsplan. Voor het indienen van een verzoek om planschade is een formulier op de gemeentelijke web-site geplaatst.

Het staat de indiener vrij een verzoek om planschade in te dienen.

Met de in initiatiefnemers is een zgn. anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan de eventuele kosten van de planschade aan hen worden doorberekend.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
