



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2020 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwstadsweg 17 te Elburg.

Overwegende,

dat er een verzoek is binnen gekomen van de rechthebbenden op de percelen kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie B, nummers 1828, 2175, 2445 en 2447, plaatselijk bekend Nieuwstadsweg 17 te Elburg, om op de gronden waar voorheen een tuincentrum was gevestigd, woningen te mogen bouwen;

dat de gewenste bebouwing en het beoogde gebruik in strijd zijn met de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018", waarin de betreffende percelen met de bestemming "Bedrijf" met de specifieke aanduiding "tuincentrum, met maximaal 500 m2 oppervlakte aan detailhandel" zijn opgenomen;

dat om het beoogde gebruik mogelijk te maken een herziening van bestemmingsplan noodzakelijk is;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Nieuwstadsweg 17 te Elburg", dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat naar aanleiding daarvan drie zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingekomen zienswijzen tijdig zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bij de stukken gevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuwstadsweg 17 te Elburg", welk document geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat de zienswijzen met name aandacht vragen voor de situering en landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen en de landschappelijke inpassing daarvan;

dat daarbij gewezen is op een aantal onduidelijkheden in de Regels zoals die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen;

dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen daarom aanpassing behoeft;

dat in het bijgevoegde bestemmingsplan daarom de volgende wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp:

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.
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 hoofgebouw;
- c. een bouwhoogte hebben van maximaal 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw.

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.

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat over de uitvoering van het bestemmingsplan een realiseringsovereenkomst is afgesloten met de rechthebbenden, waarmee de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, zijn afgedekt en de planherziening verder voor de gemeente geen financiële gevolgen heeft;

dat de raad ruimte wil bieden voor de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, om daarmee ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en de kwaliteit van het landschap zo veel mogelijk te behouden en te versterken;

dat in het bestemmingsplan een opsomming wordt gegeven en goede afweging wordt gemaakt van het relevante beleid en de betrokken milieu- en omgevingsaspecten;

dat op grond daarvan wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied;

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuwstadsweg 17 te Elburg", ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuwstadsweg 17 te Elburg";
3. het bestemmingsplan "Nieuwstadsweg 17 te Elburg" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken met het kenmerk "NL.IMRO.0230.BPNIEUWSTADSWEG17-VST1";
4. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 28 september 2020,

de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting