



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
DE NIEUWE HAVEN ELBURG

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 5 februari 2024

de voorzitter,

de griffier,

ir. J.N. Rozendaal

mr. D.H.A.A. Kassing

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan
 - 1.3 Leeswijzer
2. Behandeling Zienswijzen
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Veel voorkomende onderwerpen
 - 2.3 Bespreking zienswijzen
- 3 Ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan
- 4 Overzicht van doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan

Bijlage Geanonimiseerde zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Haven" te Elburg met bijlagen (met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPDENIEUWEHAVEN-ONT1) heeft met ingang van 24 augustus 2022 voor een periode van zes weken, tot en met 4 oktober 2022, voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn binnen deze periode 2 mondelinge zienswijzen en 6 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Buiten de ter inzage periode zijn nog twee zienswijzen binnengekomen.

Acht zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de twee zienswijzen die buiten de ter inzage termijn zijn ingediend, is er één een ondersteuning van een tijdig ingediende zienswijze. Deze is daarom inhoudelijk volledig meegenomen. De tweede zienswijze is op 18 november 2022 ontvangen. Gezien de late indieningstermijn is deze niet als zienswijze verwerkt maar ambtshalve meegenomen.

Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot wijziging en aanvulling van het plan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de bouw van 3 appartementengebouwen en een commerciële plint aan de Havenkade van Elburg. Het ontwerp gaat uit van 56 appartementen verdeeld over 11 sociale huur, 39 dure koop en 6 in de categorie betaalbare huur of middenkoop. De commerciële plint is bestemd voor commerciële dienstverlening, kleinschalige horeca en detailhandel. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan 'De Nieuwe Haven' is om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch te borgen.

Het plangebied ligt aan de Havenkade van Elburg, tussen enerzijds de bebouwing van de historische haven en binnenstad en anderzijds bedrijventerrein Kruismaten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de zienswijzen. In hoofdstuk 3 staan de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2 Behandeling zienswijzen

2.1 Inleiding

Een aantal inwoners, een aantal bedrijven en een aantal organisaties hebben zienswijzen ingediend; hierna kortweg aangeduid als indieners. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden en zijn nadere onderzoeken uitgevoerd om te bezien of aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

In paragraaf 2.2 staat een samenvatting van de individuele zienswijzen met een beantwoording. Hierbij wordt voor zover relevant ook ingegaan op hetgeen is besproken met de indiener.

De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

2.2 Bespreking zienswijzen

Zienswijze 1: Particulier (ingekomen per post op 5 okt)

1. De berekening in de Memo Verkeer en parkeren klopt niet. Er is uitgegaan van verkeerde kentallen.

- Norm sociale huur is 1,5 en niet de gebruikte 1,3 (excl. Bezoekers)
- Norm dure koop is 2,0 en niet 1,8 (excl. bezoekers)

De memo Verkeer en parkeren Havenkade Elburg d.d. 5 september 2023 onderbouwt in de 2^e alinea van hoofdstuk 4 waarom voor sociale huurappartementen een lagere parkeernorm gerechtvaardigd is dan voor sociale huurwoningen. Voor de sociale huurwoningen geeft de gemeentelijke parkeernota enkel een parkeernorm voor grondgebonden woningen (huurhuis, sociale huur). Aangezien hier sprake is van appartementen in het sociale huursegment, sluit de gemeentelijke parkeernorm niet aan bij het beoogde woningtype. De parkeernormen van de gemeente Elburg zijn gebaseerd op de landelijke kencijfers van CROW. CROW geeft bij de parkeernorm voor het woningtype Huur, etage, midden/goedkoop de aanvulling dat deze ook geldt voor sociale huurappartementen. Om die reden wordt voor de beoogde sociale huurappartementen uitgegaan van de norm voor de categorie huur, etage, midden/goedkoop (1,6 parkeerplaats per woning, incl. bezoekersaandeel 0,3 per woning). De gemeente volgt deze onderbouwing.

De norm voor koop is aangepast naar 2,0.

2. Dubbelgebruik: Er is onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

Dat is juist. De memo Verkeer en Parkeren berekent op blz. 5 een tekort van 5 openbare parkeerplaatsen. De gemeente neemt deze berekening over. De gemeente heeft een parkeerfonds van waaruit ze zelf openbare parkeerplaatsen aanlegt. Conform vaststaand beleid kunnen initiatieven die niet zelf in voldoende parkeerruimte kunnen voorzien, in plaats daarvan volstaan met en storting in het parkeerfonds.

De hoogste parkeerdruk in de openbare ruimte is op de avonden. Het gaat dan om 15 personen, die hun auto niet op eigen terrein en ook niet aan de Havenkade kwijt kunnen. Bij die 15 personen gaat het overwegend om bewoners/bezoekers van de Nieuwe Haven (zie ook de memo Verkeer en Parkeren).

De openbare parkeerplaatsen aan de Havenkade zijn in beginsel voor kort parkeren (max. 4 uur). Langparkeren kan op de Oude Vos. De gemeente laat het in beginsel aan de bewoners van de Nieuwe Haven over of zij langparkeren aan de haven, of dat ze ruimte laten voor hun bezoekers. Mocht in de toekomst blijken dat er te weinig parkeerplekken zijn door overmatig gebruik van langparkeren, dan zal de gemeente een blauwe zone invoeren. Op die manier verplaatst het langparkeren zich naar de Oude Vos. Deze ligt op 500 meter afstand, een acceptabele loopafstand.

3. Daarnaast wordt de parkeernorm voor ligplaatshouders (0,7/ligplaats) in de dubbelgebruik berekening niet meegenomen.

Voor ligplaatshouders is een aparte parkeerlocatie verderop, langs de Havenkade. Hier kunnen de booteigenaren, eventueel na laden/lossen, hun auto parkeren. Deze circa 20 parkeervakken zijn in de berekeningen niet meegenomen.

4. Ten onrechte wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op het binnenterrein. *De stelling dat het binnenterrein alleen is voor de bewoners van de koopappartementen, gaat niet op. De dure koopappartementen worden verkocht met één gegarandeerde parkeerplek. Daarom zijn 39 parkeerplaatsen op het binnenterrein uit de dubbelgebruik berekening gehouden. De overige 45 plaatsen op het binnenterrein zijn beschikbaar voor de bewoners van de (huur)appartementen en voor de gebruikers van de commerciële plint. Het is dus niet zo dat bewoners van de huurappartementen altijd in de openbare ruimte parkeren.*
5. Dat het onjuist is de gemeentelijke parkeerplaatsen alleen te gebruiken om (rekenkundig) te voorzien in de behoefte van parkeerplaatsen voor het plan De Nieuwe Haven. *De Parkeernota voorziet in de mogelijkheid dat initiatiefnemers komen met een locatie-specifieke parkeerbehoefte, gebaseerd op praktijkcijfers. Daar is geen gebruik van gemaakt. Daarom is teruggevallen op de normen in de Parkeernota. Deze normen zijn gebaseerd op de in Nederland alom geaccepteerde CROW normen. Deze normen worden in de praktijk getoetst en regelmatig bijgesteld. De gemeente heeft de taak om in de openbare ruimte in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Dat wil niet zeggen dat allerlei gebruikers altijd zo dicht mogelijk bij hun bestemming moeten kunnen parkeren. Het kan voorkomen dat de parkeerplaatsen vol zijn. In dat geval heeft de gemeente een grote algemene parkeervoorziening in de vorm van de Oude Vos. Daarnaast heeft de gemeente een parkeerfonds van waaruit de gemeente zelf openbare parkeerplaatsen aanlegt. Waar nieuwe initiatieven niet in voldoende parkeerplaatsen kunnen voorzien, kan men een storting in het parkeerfonds doen.*

Conclusie

Indiener heeft gedeeltelijk gelijk. De Memo Verkeer en parkeren is aangepast. Uit de nieuwe parkeerbalans blijkt dat 5 parkeerplaatsen tekort komen in de openbare ruimte. Dit tekort wordt gecompenseerd door een storting in het parkeerfonds. Mocht er in de praktijk te weinig aanbod zijn voor kortparkeerders, dan zal de gemeente aan de Havenkade een blauwe zone invoeren. Langparkeerders kunnen dan naar de Oude Vos op 500 meter afstand, een acceptabele loopafstand.

Zienswijze 2: Eigenaar/Bewoner (ingekomen op 4 okt.)

1. Indiener heeft op zich geen bezwaar tegen woningbouw maar vraagt zich af of er een goed woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd, gelet op het aangrenzende bedrijventerrein, waarop bedrijven met een hoge milieucategorie zijn toegestaan. De omliggende bedrijven kunnen beperkt worden in hun bedrijfsvoering en in hun planologische mogelijkheden. De huidige bedrijfswoningen vormen geen beperking voor de bedrijven omdat deze beperking in het bestemmingsplan Kruismaten 2012 is uitgesloten.

Op het bedrijventerrein Kruismaten is duidelijk sprake van naar het noorden in zwaarte toenemende milieucategorieën (van 2 en 3.2 via 4.1 naar 5.1) en van een al in 2012 opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar gemengd gebied voor het onderhavige zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Dat opent de weg om de ontwikkeling van de Nieuwe Haven mogelijk te maken.

De basis voor de beoordeling voor bedrijven en milieuzonering ligt in onderhavig geval in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) De VNG-brochure bevat richtafstanden en maakt voor de te hanteren richtafstanden ten opzichte van bedrijvigheid een onderscheid tussen een "rustige woonwijk" en een "gemengd gebied".¹ In de VNG-brochure staat dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verlaagd, zonder dat het ten koste gaat van het woon- en

¹ ABRvS 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1607, r.o. 3.2.

leefklimaat, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.² Gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Daar is in onderhavig geval sprake van (zie ook de beantwoording van zienswijze 3). In het rapport Bedrijven en milieuzonering van Kragten van oktober 2023 (zie par. 3.2 e.v.) is ter onderbouwing van dit standpunt ten eerste toegelicht dat de planlocatie is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein. Daarnaast worden in het plangebied appartementen gerealiseerd met een plint op de begane grond die is bestemd voor commerciële dienstverlening, horeca en detailhandel. Op grond hiervan is dus sprake van een gebied met een matige tot sterke functiemenging en daarmee is ook sprake van een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure.

Omdat dat sprake is van een gemengd gebied, is de gemeente van oordeel dat de richtafstand met één afstandstap mag worden verlaagd.³

In het geval van de bedrijfswoning (Uiterwaarden 1) en de bedrijfshallen/kantoor (Uiterwaarden 1A) van indiener wordt ten opzichte van de voorziene woningbouw ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. De kortste afstand tussen de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' van het perceel van indiener en de gevels van de voorziene woningen is namelijk 300 meter. Dat is veel meer dan in de VNG-brochure genoemde richtafstand van 100 meter. In hetgeen indiener heeft aangevoerd ziet de gemeente daarom geen aanleiding voor het standpunt dat de gemeente niet in redelijkheid aansluiting heeft kunnen zoeken bij de richtafstanden in de VNG-brochure. Vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') is namelijk dat indien de relevante richtafstand uit de VNG-brochure wordt aangehouden, het gemeentebestuur in beginsel geen verdere toetsing hoeft te verrichten en er van kan uitgaan dat een activiteit niet tot ernstige overlast zal leiden.⁴ Het gemeentebestuur is daarbij van oordeel dat indiener in dit geval geen bijzondere omstandigheden heeft aangevoerd op grond waarvan het gemeentebestuur, vanwege de bedrijfswoning en de bedrijfshallen/kantoor van appellant, nader onderzoek had moeten.

Indiener verwijst in zijn zienswijze ook nog naar andere bedrijven die zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Volgens indiener kan vanwege de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen/woningen die zijn voorzien. In reactie hierop merkt de gemeente op dat uit het rapport Bedrijven en milieuzonering van Kragten van oktober 2023 volgt dat voor het merendeel van de bedrijven die rondom het plangebied zijn gelegen, ten opzichte van de voorziene woningbouw wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Op grond hiervan stelt de gemeente zich voor deze bedrijven op het standpunt dat ten aanzien van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.⁵

Voor een aantal omliggende bedrijven geldt dat deze wel binnen de richtafstanden van de VNG-brochure vallen. Voor deze bedrijven is echter in paragraaf 4.8.2 van de plantoelichting reeds opgemerkt dat deze bedrijven – gezien hun aard van bedrijfsactiviteiten – hun huidige activiteiten kunnen voortzetten zonder hierin belemmerd te worden ofwel reeds worden beperkt in hun planologisch (maximaal) toegestane bedrijfsmogelijkheden, vanwege door nabij gelegen bedrijfswoningen (aan bijv. de Havenkade 42 en de Slenk.

2. Het bedrijf Ter maten (Elburg Foods) zorgt nu al regelmatig voor geuroverlast. De huidige bewoners van Kruismaten begrijpen dat. Maar hoe is dat met de nieuwe bewoners van de Nieuwe Haven.

De gemeente is bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggende plan wat betreft het aspect geur uitgegaan van de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-brochure. Het bedrijf Termaten (Elburg Foods) ligt op 104 meter van de gevel van de (dichtstbij) voorziene appartementen. Elburg Foods is daarbij een categorie 4.1 bedrijf. In

² ABRvS 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1470, r.o. 7.1.

³ ABRvS 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1470, r.o. 8.2.

⁴ ABRvS 31 mei 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:2100](https://ecli.nl/rvs/2023:2100).

⁵ ABRvS 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:469, r.o. 5.3 en ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3520, r.o. 4.2.

'gemengd gebied', waar in onderhavig geval sprake van is, betekent dit dat een richtafstand van 100 meter conform de VNG-brochure wordt aanbevolen. Nu voldaan wordt aan deze richtafstand ter plaatse van de voorziene appartementen, is volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook voor wat betreft de volgens indiener te verwachten geuroverlast. Ter zake verwijst de gemeente naar een uitspraak van de (voorzieningenrechter van de) Afdeling van 7 april 2021 waarin de Afdeling oordeelde dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kon stellen dat geen onaanvaardbare geuroverlast te verwachten viel ter plaatse van een naastgelegen appartementengebouw, omdat een initiatief (voor een horecagelegenheid) – net als in onderhavig geval – voldeed aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.⁶

In hetgeen de indiener heeft aangevoerd ziet de gemeente daarbij geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de geuroverlast die volgens indiener te verwachten valt. Zowel bij de gemeente als bij de Omgevingsdienst Noord Veluwe zijn namelijk geen klachten van geuroverlast bekend. Daar komt bij dat bij geur de windrichting belangrijk is. Deze is overwegend zuidwest in Nederland. De geplande woningen liggen zuid/zuidwest van het bedrijf. Dat betekent dat de geur over het algemeen de andere kant opwaait, het bedrijventerrein op. Het bedrijf heeft mondeling aangegeven uitbreidingsplannen te hebben. Deze betreffen twee extra losplaatsen ter hoogte van de Slenk, uitbreiding van de vriescel en uitbreiding van de ammoniakkoeling. In 2023 is een omgevingsvergunning bouw aangevraagd en een melding activiteitenbesluit gedaan in kader van de wet milieubeheer. Deze zijn voor uitbreiding met een vriescel met CO2 koudemiddel en uitbreiding grondstoffenmagazijn. Geen van deze uitbreidingen hebben effect op het primaire productieproces en leiden dus ook niet tot (meer) geuroverlast.

3. Bij de verkoop/verhuur moet geïnformeerd worden over de ongemakken van het wonen nabij een bedrijventerrein.
Dit is geen planologisch argument en valt buiten het bestemmingsplan. De toekomstige huurder/bewoner heeft een eigen onderzoeksplicht. Hij/zij kan zich op de hoogte stellen van de omgeving. Het bedrijventerrein zal de koper/huurder daarbij niet ontgaan. Desalniettemin neemt de ontwikkelaar deze suggestie mee in het verkoopproces.
4. Er moet een waarborg komen dat de bedrijven in de toekomst niet belemmerd worden door de woningbouw.
In reactie op dit punt merkt de gemeente op dat vaste jurisprudentie van de Afdeling is dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.⁷ De door de indiener gevraagde waarborg kan de gemeente dan ook niet geven.
5. Ik wil geen verlaging van de milieucategorisering op basis van huidig feitelijk gebruik. Dat leidt tot waardedaling (nu 4.1).
Aanpassing van de milieucategorie voor dit bedrijf is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. De afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woonbebouwing is beduidend meer dan de richtafstand van 100 meter die volgens de VNG-brochure dient te worden aangehouden.
6. Het verkeerskundig rapport houdt geen rekening met de mogelijkheid om via de binnenstad van Elburg van en naar Kruismaten te rijden.
De opmerking dat Kruismaten ook via de binnenstad bereikbaar is, is correct. In de gemeentelijke besluitvorming over het al dan niet afsluiten van de Havenkade zal hiermee rekening gehouden worden.
7. De nieuwbouw mag niet als argument worden gebruikt voor afsluiting van de Havenkade voor doorgaand verkeer, om zo de geluidsbelasting door verkeer te verlagen.

⁶ ABRvS 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:699, r.o. 6.3.

⁷ Zie bijv. ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:735.

Dat zijn wij met de indiener eens. De impact op de verkeersintensiteit op de Havenkade zal ten opzichte van de situatie zoals die was toen de voormalige activiteiten in dit plangebied nog volop functioneerden, beperkt zijn. Daarom kunnen de beoogde ontwikkeling en het nadenken over de bestaande verkeersproblematiek onafhankelijk van elkaar doorgang vinden. Temeer omdat de beoogde ontwikkeling geen varianten voor het oplossen van de bestaande verkeersproblematiek in de weg staat. Anders gezegd: een eventuele voorkeursvariant voor het oplossen van de verkeersproblematiek aan de Havenkade zou na het realiseren van deze ontwikkeling niet anders behoren te zijn dan in de huidige situatie.

Gegeven het feit dat de beoogde ontwikkeling en de bestaande verkeersproblematiek op de Havenkade los van elkaar staan, zal in deze zienswijzennota verder niet worden ingegaan op eventuele oplossingen (en bijhorende gevolgen) voor de verkeersproblematiek op de Havenkade.

Afsluiting van de Havenkade vanwege een te hoge geluidsbelasting op de gevel van de nieuwbouwwoningen is niet aan de orde. Tegelijk met dit bestemmingsplan heeft een verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ter inzage gelegen. De geluidswaarde is daarbij gemaximaliseerd op 51 dB(A) op de gevel en 33 dB(A) binnen.

8. Er zitten te weinig openbare parkeerplaatsen in het plan.

Dat is in zekere zin juist. De memo Verkeer en Parkeren berekent op blz. 5 een tekort van 5 openbare parkeerplaatsen. De gemeente neemt deze berekening over. De gemeente heeft een parkeerbonds van waaruit ze zelf openbare parkeerplaatsen aanlegt. Conform vaststaand beleid kunnen initiatieven die niet zelf in voldoende parkeerruimte kunnen voorzien, in plaats daarvan volstaan met een storting in het parkeerbonds.

De hoogste parkeerdruk in de openbare ruimte is op de avonden. Het gaat dan om 15 personen, die hun auto niet op eigen terrein en ook niet aan de Havenkade kwijt kunnen. Bij die 15 personen gaat het overwegend om bewoners of bezoekers van de Nieuwe Haven (zie ook de memo Verkeer en Parkeren).

De openbare parkeerplaatsen aan de Havenkade zijn in beginsel voor kort parkeren (max. 4 uur). Langparkeren kan op de Oude Vos. De gemeente laat het in beginsel aan de bewoners van de Nieuwe Haven over of zij langparkeren aan de haven, of dat ze ruimte laten voor hun bezoekers. Mocht in de toekomst blijken dat er te weinig parkeerplekken zijn door overmatig gebruik van langparkeren, dan zal de gemeente een blauwe zone invoeren. Op die manier verplaatst het langparkeren zich naar de Oude Vos. Deze ligt op 500 meter afstand, een acceptabele loopafstand.

9. Ik heb liever geen groenstrook met bomen. Dat past niet bij het karakter van een haven, beperkt het mooie uitzicht van de nieuwe bewoners, geeft bladoverlast en beperkt het aantal parkeerplaatsen.

De straat/ het openbaar gebied wordt vrijwel geheel buiten de bestemmingsplanwijziging gehouden en blijft de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' binnen bestemmingsplan 'Kruismaten 2012' houden. Deze bestemming staat zowel parkeren, bestrating (wegen) als groenvoorziening toe. Gezien het bestemmingsplan kunnen we dus beide kanten op (helemaal groen of helemaal parkeren). De exacte uitwerking zal in overleg met de gemeente plaatsvinden, deze suggestie wordt hierin meegenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassingen. Woning en bedrijf van de indiener liggen op grote afstand van het plangebied. Het goede woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners en de mogelijke beperkingen voor omliggende bedrijven is een terecht aandachtspunt waar de gemeente voldoende rekening mee heeft gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. In de rapportage van Kragten over Bedrijven en milieuzonering en in de toelichting op het bestemmingsplan staat een nadere onderbouwing.

Aspecten op het gebied van groen komen in een latere fase aan de orde, bij de inrichting van het plangebied. Dit staat los van dit bestemmingsplan.

Indiener 3: Elburg Foods B.V. (ingekomen op 3 okt., aangevuld op 1-2-2023)

1. Van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Kruismaten hoort geen gebruik gemaakt te worden, nu deze qua specifieke woonbestemming (in plaats van gemengd) en qua aantallen woningen sterk afwijkt. De beoogde verkleuring heeft niet plaatsgevonden. *De wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan spreekt over gemengd gebied en max. 38 woningen. In het nu voorliggende ontwerp is nog steeds sprake van gemengd gebied, maar worden meer dan 38 woningen gerealiseerd. Vanwege dat laatste wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De situatie aan de Havenkade verdient een kwaliteitsslag. Dat is al in 2012 bij vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid onderkent. Deze kwaliteitsslag is niet haalbaar binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.*
Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Kruismaten en de wijzigingsbevoegdheid – ruim tien jaar geleden – was er een geheel andere (mindere) behoefte aan woningbouw. In de plantoelichting Kruismaten 2012 staat hierover te lezen: "De reeds vastgestelde woningbouwplannen binnen de gemeentegrenzen dekken de geraamde woningbehoefte. Daarom kiest de gemeente voor terughoudendheid bij het toevoegen van woningen in het wijzigingsgebied en is bewust gekozen voor een aantal van 38 woningen" (par. 2.4.4).

Deze terughoudendheid in woningbouw is anno 2023 echter omgeslagen in een groot tekort aan woningen. Zo is het woningtekort dit jaar gestegen van 3,9% naar 4,8%. Er is momenteel dan ook sprake van een enorm woningtekort. In de komende acht jaren moeten er 891.000 woningen gebouwd moeten om (weer) een evenwichtige situatie op de woningmarkt te creëren.⁸ De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat Nederland zich, gelet op het enorme woningtekort, geen stilstand op de woningbouwopgave kan permitteren. Deze boodschap van de minister is onderschreven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten ('VNG'), het Interprovinciaal Overleg ('IPO') en de Unie van Waterschappen, in hun brief van 10 juli 2023 aan de Eerste en Tweede Kamer.⁹ Zoals omschreven in de 'Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 wil de gemeente' een bijdrage leveren aan deze woningbouwopgave door in de periode tot 2023 per saldo 810 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.¹⁰ In de afgelopen jaren heeft de gemeente Elburg echter, net zoals in de rest van de regio, structureel minder gebouwd dan afgesproken. In de vorige crisis en de jaren daarna is structureel minder gebouwd dan afgesproken. Het tekort voor de regio is in deze periode opgelopen tot 2.430 woningen (Nieuwste Primos prognose, 2023). De gemeente is nog steeds bezig deze achterstand in te halen. In het woningmarktonderzoek is hier rekening mee gehouden, door de aantallen te bouwen woningen licht op te plussen. Al met al blijft het aantal gerealiseerde woningen en harde plannen ten opzichte van de behoefte flink achter. Om deze reden is de gemeente van mening dat het gerechtvaardigd is om in het plangebied 56 appartementen te realiseren in plaats van de 38 appartementen die werden genoemd in het bestemmingsplan "Kruismaten 2012."

Indiener doelt met de beoogde verkleuring en het uitplaatsen van grote bedrijven op de toekomstvisie Elburg 2020, vastgesteld in 2009 (par. 2.4.1 plantoelichting). Deze toekomstvisie is een ideaalplaatje. De realiteit laat zien dat een dergelijke uitplaatsing van grote bedrijven inclusief de rioolwaterzuivering(!) niet haalbaar is. De gemeenteraad heeft dit onderkend door in het bestemmingsplan Kruismaten 2012 de verkleuring toe te spitsen op het uitwerkingsgebied. Dit conform de stedenbouwkundige visie Havengebied e.o. 2011 (par. 4.1.2 plantoelichting). Doel van de ontwikkeling is verbetering van het verblijfsklimaat van het Havengebied waarbij de havenfunctie van het gebied centraal staat. Het stedenbouwkundig plan

⁸ Zie Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1071. Online raadpleegbaar via: Tevens te raadplegen op:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/12/kamerbrief-over-abf-rapportagesprimos-en-plancapaciteit-en-betekenis-voor-de-bouwopgave>.

⁹ Online raadpleegbaar via: <https://vng.nl/nieuws/decentrale-overheden-stilstand-nederland-onverantwoord>.

¹⁰ Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025, p. 10.

zorgt voor grotere samenhang tussen de haven, de inrichting van de kade en het historisch front (par. 4.1.1 plantoelichting).

De verkleuring binnen de uitwerkingsbevoegdheid is wel degelijk in gang gezet. Zo heeft de gemeente vergunning verleend voor het museum De Zandverhalen. En wordt momenteel gewerkt aan een verkleuring van de naastgelegen bedrijven naar recreatie verder langs het havenkanaal.

2. In strijd met de woonvisie worden te weinig betaalbare woningen gebouwd. De stelling dat door verhuisbewegingen goedkopere woningen vrij komen is niet onderbouwd. Het argument dat 30 – 40% betaalbare woningen financieel niet haalbaar is, gaat niet op. De projectontwikkelaar kende dit beleidsuitgangspunt immers. Voor de indiener is van belang dat zijn bedrijfsvoering wordt beschermd. Het is bezwaarlijk veel- en duurdere woningen te realiseren in de omgeving van een 4.1 bedrijf. Dat is vragen om bezwaren en de daaraan verbonden procedures. De praktijk leert nu eenmaal dat in het genoemde geval de geneigdheid eigen bezit te beschermen behoorlijk goed is ontwikkeld. Met name de woningen langs de J.P Broekhovenstraat dienen niet mogelijk te worden gemaakt.
Het gaat hier om een afweging van belangen. Voor de gemeente weegt de ontwikkeling van de havenkade en de volkshuisvestelijke taak zwaar. Deze ontwikkeling levert 11 sociale huur- en 6 middendure huur- of koopwoningen op en een grote kwaliteitsverbetering van het gebied, een totaal van 30% betaalbare woningen. Daarbij komt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden tot het bedrijf van de indiener. De belangen van indiener worden niet aangetast (zie ook verderop). Juist de woningen aan de J.P Broekhovenstraat waar indiener bevreesd voor is, zijn de sociale huurwoningen en vallen ook buiten de richtafstand tot het bedrijf van indiener. Bescherming van eigen bezit is dan niet aan de orde. Door deze woningen uit het plan te halen, wordt de afwijking van de woonvisie alleen maar groter.
3. Met de nieuwbouwplannen is geen sprake van gemengd gebied maar van geconcentreerde woningbouw.
In reactie op dit punt verwijst de gemeente naar hetgeen is opgenomen bij de beantwoording van de zienswijze van indiener 2 (onder punt 1). Daarin heeft de gemeente (reeds) uitvoerig onderbouwd waarom in onderhavig geval sprake is van een 'gemengd gebied', als bedoeld in de VNG-brochure.
4. Ten onrechte wordt niet uitgegaan van de planologische situatie, maar van de feitelijke.
Dit standpunt kan volgens gemeente niet slagen. Ter toelichting strekt het volgende. Elburg Foods kwalificeert als een categorie 4.1 bedrijf, hetgeen ter plaatse ook de maximaal toegestane bedrijfscategorie is volgens het vigerende bestemmingsplan "Kruismaten 2012". De gemeente is bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggende plan daarbij uitgegaan van de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-brochure. Het bedrijf van indiener ligt op 104 meter van de gevel van de (dichtstbij) te realiseren appartementen. In 'gemengd gebied', waar in onderhavig geval sprake van is, betekent dit dat een richtafstand van 100 meter conform de VNG-brochure wordt aanbevolen. Nu voldaan wordt aan deze richtafstand ter plaatse van de voorziene appartementen, is volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
5. Deze zienswijze kan ook worden geacht te zijn ingediend namens de heer W. Kruidenink.
Van indiener is geen machtiging ontvangen van de heer Kruidenink. Deze stelling wordt daarom buiten beschouwing gelaten.
6. Er is geen specifieke aandacht besteed aan het aspect geur. Een deskundigenrapport ontbreekt.
In reactie hierop verwijst de gemeente naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 2, onder punt 2.. Daar is uitgebreid ingegaan op het geuraspect en is - samengevat - toegelicht dat de gemeente bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggende plan wat betreft het aspect geur is uitgegaan van de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-brochure. Omdat in onderhavig geval voor wat betreft het (categorie 4.1) bedrijf van indiener wordt voldaan aan de in de VNG-brochure genoemd richtafstand van 100 meter, valt volgens de gemeente geen onaanvaardbare geuroverlast te verwachten ter plaatse van de voorziene appartementen. In hetgeen indiener heeft aangevoerd ziet de gemeente ook geen aanleiding

om nader onderzoek te doen naar de door indiener gestelde te verwachten geuroverlast. Ter zake verwijst de gemeente wederom naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 2, onder punt 2. Daarin heeft de gemeente reeds toegelicht hoe zij de uitbreidingsplannen voor het bedrijf van indiener heeft beoordeeld voor wat betreft het aspect geur

7. In afwijking van het bestemmingsplan Kruismaten 2012 wordt niet volledig op eigen terrein geparkeerd. Ook is de parkeerberekening vaag. Parkeren op eigen terrein is belangrijk, opdat er zo weinig mogelijk obstakels aan de Havenkade zijn, waar het vrachtverkeer overheen gaat. *Allereerst, vrachtverkeer mag niet over de Havenkade. Een nieuwe parkeerbalans is aan het bestemmingsplan toegevoegd (memo verkeer en parkeren). Daaruit blijkt dat er 5 parkeerplaatsen tekort komen in de openbare ruimte. Dit wordt gecompenseerd met een storting in het parkeerbonds. Dat dat niet volledig op eigen terrein is, is dan niet meer relevant.*
8. De verkeerssituatie aan de Havenkade, die nu al (te) slecht is, wordt alleen maar erger. Het ligt meer voor de hand eerst deze verkeersproblematiek op te lossen en pas daarna met deze planontwikkeling verder te gaan.
De impact op de verkeersintensiteit op de Havenkade zal ten opzichte van de situatie zoals die was toen de voormalige activiteiten in dit plangebied nog volop functioneerden, beperkt zijn. Daarom kunnen de beoogde ontwikkeling en het nadenken over de bestaande verkeersproblematiek onafhankelijk van elkaar doorgang vinden. Temeer omdat de beoogde ontwikkeling geen varianten voor het oplossen van de bestaande verkeersproblematiek in de weg staat. Anders gezegd: een eventuele voorkeursvariant voor het oplossen van de verkeersproblematiek aan de Havenkade zou na het realiseren van deze ontwikkeling niet anders behoren te zijn dan in de huidige situatie. Gegeven het feit dat de beoogde ontwikkeling en de bestaande verkeersproblematiek op de Havenkade los van elkaar staan, zal in deze zienswijzennota verder niet worden ingegaan op eventuele oplossingen (en bijhorende gevolgen) voor de verkeersproblematiek op de Havenkade.
9. Aangevoerd wordt dat voor de huidige bedrijfsactiviteiten de Slenk regelmatig tijdelijk wordt benut voor het manoeuvreren van ladend/lossend vrachtverkeer naar de laad-/losplaats van Elburg Foods aan de overzijde van de Slenk.
Het gaat hier om het lossen van de bevoorrading. Daarvoor moeten de vrachtwagens achteruit naar de losplaats. De bedoelde laad-/losmanoeuvres duren doorgaans niet langer dan 1 à 2 minuten. Gegeven het feit dat de hoofduitgang van het plan aan de zijde van de J.P. Broekhovenstraat gepland is en er een rondrit mogelijk is op eigen terrein van De Nieuwe Haven, achten wij dit aanvaardbaar.
10. Haal op zijn minst de specifieke woonbestemming langs de Broekhovenstraat uit het plan.
Het plan de Nieuwe haven voorziet in wonen met werken. In combinatie met de omgeving leidt dat tot een gemengd gebied. Het weghalen van de specifieke woonbestemming langs de Broekhovenstraat verandert hier niets aan. Juist dit blok van woningen is bestemd voor de sociale huurwoningen. De vrees van indiener voor klachten door eigenaren van dure woningen speelt hier dus niet of veel minder. Er is immers geen sprake van particulier bezit. Ook zijn juist de sociale huurwoningen belangrijk in het kader van de volkshuisvestelijke taak van de gemeente. Indiener wijst hier ook op in zijn zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en de rapportage Bedrijven en milieuzonering van Kragten (nieuwe versie oktober 2023).

Indiener 4 Particulier (ingekomen 23 sept.)

1. Een van de indieners maakt zich als bewoner van een van de naastgelegen woningen zorgen over verlies van privacy en vrijheid als gevolg van de voorgestelde bouwhoogte en het verschuiven van de rooilijn richting de bestaande woningen aan de Havenkade. Verzocht wordt de rooilijn 5 a 6 meter terug te leggen, geen balkons aan de zijkant van het

appartementencomplex en geen dakramen en dakkapellen op de bovenste verdieping aan de zijkant (J.P. Broekhovenstraat).

In het huidige bestemmingsplan staat de bebouwing op een afstand van 27 meter. In het ontwerp bestemmingsplan komt het appartementencomplex op ongeveer 21 meter van de bestaande woning aan de Havenkade te staan. De bouwhoogte neemt in het ontwerp bestemmingsplan toe van 5.5 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte naar respectievelijk 11 meter en 14.5 meter. Dit kan tot enig verlies van privacy leiden.

Verlies aan privacy was in zekere mate een voorzienbaar risico, aangezien de omvorming van bedrijventerrein naar woonbebouwing al in 2012 in het bestemmingsplan is verwoord. Dat neemt niet weg dat gekeken is hoe zo goed mogelijk aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

Het deel van het appartementengebouw op de hoek van de J.P. Broekhovenstraat en de Havenkade is in het definitieve plan verlaagd tot maximaal 11 meter bouwhoogte (2 bouwlagen met terugliggende kap). Het inmiddels opgestelde beeldkwaliteitsplan geeft aan dat de bebouwing direct achter de botterwerf voor de bovenste bouwlaag minimaal 1,5 meter terug wordt gelegd t.o.v. de rooilijn als herkenbaar op straatniveau aan de Havenkade. Op de begane grond komt een commercieel bedrijf, geen woning.

Het plan komt er als volgt uit te zien:

- *In de kopgevel van het complex aan de Havenkade komen raamopeningen*
- *Op de 1^e verdieping een balkon en op de 2^e verdieping een kapvorm met dakterras.*

Het appartementencomplex aan de J.P. Broekhovenstraat is 1 meter verder naar het westen gelegd, dus verder van de woning van indiener vandaan.

Indiener vreest voor balkons aan de kopgevel van het appartementencomplex aan de Havenkade. Balkons in het algemeen zijn niet uitgesloten. Het beeldkwaliteitsplan stelt hier eisen aan. Balkons mogen buiten het gevelvlak uitgevoerd worden, wanneer ze geïntegreerd zijn in de gevelarchitectuur. De balkons in het complex langs de Havenkade zullen zijn georiënteerd op het water. Het definitieve ontwerp zal worden getoetst aan de kaders die het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan geven, hiervoor is de procedure van de omgevingsvergunning bouw.

Indiener verzoekt om geen dakkapellen of dakramen in de kap toe te passen, op de derde verdieping. Aangezien de totale massa aan deze zijde met één bouwlaag is verlaagd is aan dit punt tegemoetgekomen.

Conclusie

De bouwhoogte direct tegenover de woning is teruggebracht tot 2 lagen met een terugliggende kap, waardoor een derde verdieping niet meer mogelijk is. De afstand van het complex aan de J.P. Broekhovenstraat is een meter teruggelegd. Voor balkons is een regeling opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het definitieve ontwerp komt bij de omgevingsvergunning bouw.

Hiermee is gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de zienswijze.

Indiener 5 G.F. Land Beheer BV (ingekomen 4 okt.)

Deze zienswijze is voor een substantieel deel gelijk aan de zienswijze van indiener 2. De aanvullende aspecten staan hieronder.

1. Opgemerkt wordt dat de Slenk met het beperkte profiel niet breed genoeg is voor twee auto's om elkaar te passeren en dus als ontsluiting voor het plangebied te dienen.
De Slenk is vanaf beide zijden alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Legaal verkeer dat elkaar tegemoet rijdt is dan ook alleen mogelijk bij verkeer met een inrit/uitrit op de Slenk. Die kans is theoretisch aanwezig, maar gezien de korte lengte van de Slenk in de praktijk erg klein. Het parkeerterrein is ontsloten via de J.P. Broekhovenstraat en de Slenk. De ontsluiting aan de J.P. Broekhovenstraat is de hoofdontsluiting en zal het meest gebruikt worden. Het parkeerterrein is zodanig vormgegeven dat rond gereden kan worden en het terrein dus ook via de J.P. Broekhovenstraat verlaten kan worden. De verwachting is dat de ontsluiting aan de Slenk alleen voor uitrijdend verkeer zal worden gebruikt.

2. Op 21 januari 2022 is mijn initiatief voor recreatieve doeleinden van mijn perceel afgewezen door de gemeente, terwijl dit beter bij de voorgenomen ontwikkeling van De Nieuwe Haven past dan de huidige bedrijfsbestemming. Ik wil dit graag opnieuw met de gemeente bespreken.
Dit staat los van het bestemmingsplan De Nieuwe Haven. Het initiatief is destijds afgewezen omdat recreatief verblijf op afstand van de haven, tussen bedrijven, geen kwaliteit biedt. Het plan wordt bespreekbaar als het gebied groter wordt gemaakt zodat het grenst aan het water. Dat vergt dat de initiatiefnemer afstemming zoekt met naburige grondeigenaren.
3. Mijn bedrijf valt onder milieucategorie 3.2. Hoe wordt gewaarborgd dat ik niet wordt belemmerd in mijn plannen binnen de huidige milieucategorie.

Foto: De Slenk 6

Voor het bedrijf van indiener geldt dat deze kwalificeert als een milieucategorie 3.2 bedrijf, hetgeen ter plaatse op grond van het vigerende bestemmingsplan ook de maximaal toegestane bedrijfscategorie is. Volgens de VNG-brochure geldt vanwege het 'gemengde gebied' een richtafstand van



50 meter tot aan de voorziene appartementen. Uit het rapport 'Bedrijven en milieuzonering' van Kragten van oktober 2023 volgt dat aan deze richtafstand wordt voldaan. Op grond hiervan stelt de gemeente zich op het standpunt dat ter plaatse van de appartementen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat

4. Op dit moment word ik niet beperkt door de twee bedrijfswoningen Havenkade 43 en Havenkade 42b. Een bedrijfswoning is heel wat anders dan een burgerwoning. De bescherming van een bedrijfswoning is minder en de bewoners klagen minder snel. Bestemmingsplan Kruismaten 2012 geeft aan dat de milieubescherming niet op de bestaande (bedrijfs)woningen van toepassing is. Dit is gedaan omdat een juiste bescherming van de bedrijfswoning diverse bestaande bedrijven zou belemmeren. Het is een historisch gegroeide situatie.
Allereerst, het bedrijf van indiener ligt buiten de richtafstand van de VNG. In beginsel wordt het bedrijf dan ook niet gehinderd in de maximale planologische mogelijkheden. Noch door bedrijfswoningen, noch door burgerwoningen.
Zoals al in de toelichting op het bestemmingsplan Kruismaten 2012 is te lezen, vindt de gemeente (bedrijfs)wonen op het industrieterrein onwenselijk (pag. 36). Om historische redenen wordt dit voor een aantal bestaande situaties toegestaan. Bedrijfswoningen zijn echter niet vogelvrij en genieten wel degelijk een bescherming ten opzichte van de naastgelegen bedrijven. Het rapport van Kragten van 13 juli 2023 gaat hier op in. Voor de percelen Slenk 8a t/m 8f geldt dat deze planologisch reeds zijn begrensd door planologisch toegestane en aanwezige bedrijfswoningen van derden. Ook voor de percelen aan de J.P Broekhovenstraat 3 en 5 geldt dat deze planologisch reeds zijn begrensd door planologisch toegestane en aanwezige bedrijfswoningen van derden. Voor beide bedrijfslocaties leidt de planvorming derhalve niet tot een aanvullende beperking van de bedrijven aangezien deze reeds beperkt worden door aanwezige bedrijfswoningen van derden. Hierbij kan tevens worden aangegeven dat voor de bedrijfslocaties bij de gemeente geen uitbreidingsplannen noch milieu-gerelateerde klachten bekend zijn.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (hfst. 4.8.2) en de rapportage Bedrijven en milieuzonering van Kragten door de exacte afstand tussen het perceel Slenk 6 en De Nieuwe Haven vast te leggen.

Zienswijze 6 Erfgoedvereniging Heemschut (Binnengekomen 8 okt.; te laat)

Deze zienswijze onderschrijft volledig de zienswijze van Botterstichting, Arent thoe Boecop en de Stichting tot behoud van de laatste Vischrookerij. De inhoudelijk reactie staat bij die zienswijze.

Zienswijze 7 Particulier (mondeling)

Voorkom bouwen voor de leegstand. Commerciële ruimtes zijn lastig in te vullen, zorg voor flexibiliteit in het plan waardoor ook een alternatieve invulling van de begane grond mogelijk is.

De reactie is een steunbetuiging voor dit plan. De gevraagde flexibiliteit is inmiddels benut. De commerciële plint is in het definitieve bestemmingsplan voor de helft omgezet naar 6 extra appartementen. Daarmee kon de bouwhoogte worden verlaagd en een bouwplan worden neergelegd dat past bij de omgeving. Een verdere omzetting van de commerciële plint naar woningen acht de gemeente niet wenselijk. Daarmee zou de gewenste reuring in het gebied verdwijnen.

Zienswijze 8 Particulier (mondeling)

1. Fijn dat er iets gebeurt aan de huidige rommelige situatie. De maximale hoogte is wel erg hoog. Dit doet afbreuk aan de sfeer van de haven. Er is voor gekozen om de vesting als uitgangspunt te nemen voor de architectuur, het zou logischer zijn om meer te refereren naar het industriële karakter, de visserij. Anders is er een risico voor kitsch architectuur.
In meerdere zienswijzen en reacties komt deze zienswijze naar voren. Dit was reden om in een aantal sessies te werken aan een beeldkwaliteitsplan. Bij deze sessies waren de projectontwikkelaar, Het Oversticht, RCE en de gemeente vertegenwoordigd. Dit heeft geleid tot een andere verdeling van de bouwmassa, met minimaal 50% terugliggende gevels van de bovenste bouwlaag langs de Havenkade. Daardoor komt de bebouwing minder hoog en massaal over. Ook zijn de schijngevels grotendeels uit het plan verdwenen, wat bijdraagt aan verlaging van het geheel. Tot slot is het gebouw deels verlaagd door de commerciële plint deels te vervangen door appartementen op de begane grond. Verder zijn vormgeving en architectuur nu beter op elkaar afgestemd. Een en ander is vertaald in de verbeelding en in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij het bestemmingsplan). Ook de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan is aangepast (hfst. 3.4.3).
2. Hoe is de verkeersafwikkeling, risico sluipverkeer door de vesting
De impact op de verkeersintensiteit op de Havenkade van voorliggend plan zal ten opzichte van de situatie zoals die was toen de voormalige activiteiten in dit plangebied nog volop functioneerden, beperkt zijn. Substantieel extra sluipverkeer door de Vesting valt dan ook niet te verwachten. De Nieuwe Haven kent deels parkeren op eigen terrein. De ontsluiting hiervan is zowel aan de zijde van de J.P. Broekhovenstraat als via de Slenk. De verwachting is dat verreweg het meeste verkeer via de J.P. Broekhovenstraat zal gaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Deze is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Verder is de tekst van de toelichting aangepast (hfst 3.4.3).

Zienswijze 9 (Stichting tot behoud van Elburger Botters, Oudheidkundige vereniging Arent Thoe Boecop, St. tot behoud van de laatste Vischrookerij te Elburg; ingekomen 4 okt.)

- a) Het ter inzage beschikbare bestemmingplan "De Nieuwe Haven" wijkt in grote mate af van de visie die Royal Haskoning heeft gepresenteerd in haar stedenbouwkundig plan Havengebied Elburg en omgeving van januari 2011.

De Havenvisie 2011 is opgesteld voor het hele havengebied. Grote delen van dit plan zijn inmiddels gerealiseerd. De laatste fase is de ontwikkeling van het oostelijk havengebied met commerciële functies en woningbouw. Doel is de levendigheid van het straatbeeld te garanderen en het gebied aantrekkelijker te maken. Dit doel staat nog steeds overeind. Deze visie is in 2012 vertaald in het bestemmingsplan Kruismaten. Deze geeft voor onderhavig gebied een wijzigingsbevoegdheid aan het college. Sinds 2011 is er echter veel veranderd. Een belangrijke verandering is de woningbouwopgave. Waar de gemeente in 2011 niet zat te wachten op nog meer woningen, is de vraag naar woningen nu extreem hoog. Onder andere om die reden kon niet meer worden volstaan met de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan, en is voor De Nieuwe Haven gekozen voor een nieuw bestemmingsplan. Met die keuze komt de toetsing aan de visie van 2011 in een ander licht te staan. Dat neemt overigens niet weg dat vele delen van de visie van 2011 ook nu nog overeind staan en de visie zeer zeker is meegenomen tijdens de planvorming.

- b) De opgenomen woningtypes sluiten niet aan op het vastgestelde gemeentelijke woonprogramma, met voornamelijk senioren- zorg- en recreatiewoningen.

Dat de opgenomen woningtypes niet zouden aansluiten bij het woonprogramma (lees: de Woonvisie 2020-2025), wordt niet herkend. In de Woonvisie 2020-2025 van gemeente Elburg is opgenomen dat in Elburg behoefte is aan een gedifferentieerd woonprogramma met een aantal belangrijke accenten. Zo willen we bouwen in iedere prijscategorie, waarbij we oog hebben voor kleine huishoudens, waaronder alleenstaanden. Ook willen we woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen, geschikt voor meerdere doelgroepen, appartement of grondgebonden. Met dit project geven we hier invulling aan.

- c) Het bouwplan is te hoog en wijkt af van het stedenbouwkundige plan van Royal Haskoning. Het stedenbouwkundig plan waarnaar verwezen wordt, is de havenvisie van 2011. Juist omdat dit plan afwijkt van deze visie en van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan biedt, is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. En een nieuwe stedenbouwkundige verantwoording annex beeldkwaliteitsplan.

In meerdere zienswijzen en reacties komt de hoogte naar voren. Dit was reden om in een aantal sessies te werken aan een beeldkwaliteitsplan. Bij deze sessies waren de projectontwikkelaar, Het Oversticht, RCE en de gemeente vertegenwoordigd. Dit heeft geleid tot een andere verdeling van de bouwmassa, met minimaal 50% terugliggende gevels van de bovenste bouwlaag langs de Havenkade. Daardoor komt de bebouwing minder hoog en massaal over. Ook zijn de schijfgevels grotendeels uit het plan verdwenen, wat bijdraagt aan verlaging van het geheel. Tot slot is het gebouw deels verlaagd door de commerciële plint deels te vervangen door appartementen op de begane grond. Verder zijn vormgeving en architectuur nu beter op elkaar afgestemd. Een en ander is vertaald in de verbeelding en in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij het bestemmingsplan). Ook de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan is aangepast (hfst. 3.4.3).

Als laatste is de afwijkingsbevoegdheid van 10%, die op zich vrij gebruikelijk is in bestemmingsplannen, uit het bestemmingsplan gehaald. Hierdoor staat de maximale hoogte vast.

- d) De architectuur wijkt op diverse onderdelen af van het stedenbouwkundig plan van Royal Haskoning.

Inmiddels is een beeldkwaliteitsplan opgesteld in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Het Oversticht. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 3 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Voor een meer inhoudelijke reactie verwijzen we naar de zienswijzennota op het beeldkwaliteitsplan, die tegelijk met het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad wordt aangeboden voor besluitvorming.

- e) Bij de totstandkoming van het ontwerp en daarmee ook voor het bestemmingplan, is stedenbouwkundige begeleiding nodig van het Gelderse Genootschap of een andere externe partij. Deze kennis is niet ingewonnen door de projectontwikkelaar. De visie van Royal Haskoning, evenals het advies van Oversticht omtrent ontwikkeling ter plaatse, wijkt af van het plan van de ontwikkelaar en wordt door de gemeente terzijde geschoven.
Bij de totstandkoming van dit plan is wel degelijk een externe deskundig partij betrokken, namelijk Het Oversticht, de welstandsadviseur van de gemeente Elburg. Met deze partij is in meerdere sessies de hoofdmassa en mogelijke verschijningsvorm besproken. Initiatiefnemer heeft zich verplicht deze punten mee te nemen in het nog uit te werken beeldkwaliteitsplan. De noodzaak voor een beeldkwaliteitsplan bleek, mede vanwege diverse zienswijzen, groot. Daarom heeft de gemeente een werksessie georganiseerd tussen deskundigen van de RCE, de projectontwikkelaar, de gemeente en het Oversticht. Dit heeft tot een aangepast ontwerp geleid, waarin aan de zienswijzen is tegemoet gekomen en waar genoemde partijen zich in konden vinden. Zie verder ook H3 van deze zienswijzennota met de ambtshalve wijzigingen, het beeldkwaliteitsplan zelf (bijlage 3) en de bijbehorende zienswijzennota op het beeldkwaliteitsplan.
- f) Er is te beperkt nagedacht over de ontsluiting van verkeer via de Havenkade. Dit moet worden gegarandeerd omdat de huidige verkeersbelasting op de havenkade vele malen hoger is dan wenselijk, berekend naar huidige maatstaven.
De impact op de verkeersintensiteit op de Havenkade zal ten opzichte van de situatie zoals die was toen de voormalige activiteiten in dit plangebied nog volop functioneerden, beperkt zijn. Daarom kunnen de beoogde ontwikkeling en het nadenken over de bestaande verkeersproblematiek onafhankelijk van elkaar doorgang vinden. Temeer omdat de beoogde ontwikkeling geen varianten voor het oplossen van de bestaande verkeersproblematiek in de weg staat. Anders gezegd: een eventuele voorkeursvariant voor het oplossen van de verkeersproblematiek aan de Havenkade zou na het realiseren van deze ontwikkeling niet anders behoren te zijn dan in de huidige situatie. Gegeven het feit dat de beoogde ontwikkeling en de bestaande verkeersproblematiek op de Havenkade los van elkaar staan, zal in deze zienswijzennota verder niet worden ingegaan op eventuele oplossingen (en bijhorende gevolgen) voor de verkeersproblematiek op de Havenkade.
- g) Er dient onderzoek gedaan te worden naar de onderwerpen: geluid, geur, lucht, bodem, externe veiligheid en archeologie. Met name de onderzoeken geluid, (niet zijnde verkeer) geur, lucht, externe veiligheid en archeologie zijn volgens ondergetekenden niet of onvoldoende uitgevoerd.
In reactie op deze stelling merkt de gemeente op dat de indieners deze blote stelling geenszins onderbouwd hebben. Op grond hiervan ziet de gemeente geen aanleiding om hierop te reageren nu indieners het nalaten om concreet te onderbouwen waarom de onderzoeken geluid, (niet zijnde verkeer) geur, lucht, externe veiligheid en archeologie niet of onvoldoende zouden zijn uitgevoerd.
- h) Milieuzonering en de aanwezige milieucategorieën in de directe omgeving zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie. Kijkend naar de Botterwerf is er sprake van een ander bestemmingsplan, namelijk Beschermd Stadgezicht. Vanuit het bestemmingsplan Beschermd Stadgezicht kan geenszins sprake zijn van een gemengd gebied.
In reactie op dit punt verwijst de gemeente naar hetgeen is opgenomen bij de beantwoording van de zienswijze van indiener 2 (onder punt 1). Daarin heeft de gemeente (reeds) uitvoerig onderbouwd waarom in onderhavig geval sprake is van een 'gemengd gebied', als bedoeld in de VNG-brochure.
- i) De afstand van de bebouwing tot aan de botterwerf moet 30 meter zijn, niet 10.
In reactie hierop merkt de gemeente op dat indieners het nalaten om deze stelling te onderbouwen. Volledigheidshalve merkt de gemeente op dat uit de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van Kragten volgt dat de Botterwerf in dit geval kwalificeert als een milieucategorie 2 bedrijf. Omdat sprake is van een gemengd gebied, als bedoeld in de VNG-brochure, geldt in dit geval een richtafstand van 10 meter tot aan de voorziene appartementen.

Daarbij is voor de Botterwerf een akoestisch rapport beschikbaar die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting aan de noordzijde 48dB(A) bedraagt. Binnen de normen dus. De toekomstige woningen liggen op grotere afstand dan het meetpunt. Zie voor een uitgebreide toelichting het rapport van Kragten van 25 oktober 2023 (pag. 10).

- j) De afdeling Welstand dient de koppeling te maken met het stedenbouwkundige plan en dient de architectonische aansluiting bij de rest van de haven te toetsen. Zowel de koppeling met het stedenbouwkundige plan als de aansluiting bij de architectuur is volgens ondergetekenden geenszins geborgd in dit bestemmingsplan.
Het stedenbouwkundig plan is verwerkt in dit bestemmingsplan. In een werksessie met de RCE en het Oversticht is er nog eens aanvullend naar gekeken, hetgeen tot wijzigingen heeft geleid. Er is een duidelijke koppeling tussen het stedenbouwkundig plan en de architectuur. Die laatste is verwoord in het beeldkwaliteitsplan. Deze zit als bijlage bij de stukken.
- k) De directe omgeving/omwonenden moeten in elk geval betrokken zijn bij het genereren van draagvlak voor de ontwikkeling.
Dit plan is met uitgebreide participatie tot stand gekomen, zoals ook in het participatieverslag is vastgelegd. Alle omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van de plannen door de projectontwikkelaar. Er is diverse keren gesproken met de klankbordgroep haven. Hierin zit onder meer een vertegenwoordiging van de havenbewoners en van de Botterstichting. Participatie beoogt het aangaan van goed overleg en het creëren van draagvlak. Dit betekent niet dat iedereen of velen het met de plannen eens hoeven te zijn. Bij onvoldoende draagvlak of bij meningsverschillen weegt de gemeenteraad uiteindelijk alle belangen en komt tot een besluit. Het participatieverslag is als bijlage 20 onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan.
- l) De projectontwikkelaar heeft lopende een bezwaarprocedure rondom de palingrokerij opdracht gegeven deze te slopen. Hiermee wordt aangegeven dat er geen belang wordt gehecht aan de belangen van derden.
De sloop is stilgelegd in afwachting van een kort geding. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden en er is een rechtsgang geweest. De rechter heeft geoordeeld dat mocht worden gesloopt. Waar de indiener spreekt over de belangen van derden, wordt kennelijk bedoeld op de belangen van de indieners. Bedacht moet echter worden dat in dit project ook een volkshuisvestelijk belang speelt.
- m) Het nieuwe plan doorkruist het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. Hierdoor wijzigt de welstandstoets evenals de toetsingsprocedure en hiermee nog vele andere procedures bij de uiteindelijke totstandkoming van het ontwikkelplan
De doorkruising is zeer beperkt. Om alle discussie te vermijden is het bouwplan iets terug gelegd, waardoor de bebouwing niet in het beschermd stadsgezicht plaats vindt.
- n) Ten opzichte van de huidige wijzigingsbevoegdheid verschaft het college van burgemeester en wethouders zichzelf een buitensporige nieuwe wijzigingsbevoegdheid door in plaats van achtendertig woningen, die zijn benoemd in de wijzigingsbevoegdheid, met één additionele woning te kunnen verhogen evenals de mogelijkheid om nog eens zes extra woningen toe te kennen
De wijzigingsbevoegdheid betrof max. 38 woningen. Om die reden is nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt, waarover de gemeenteraad uiteindelijk besluit. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de helft van de commerciële plint. Deze kan bij onvoldoende belangstelling omgezet worden naar appartementen. Deze wijzigingsbevoegdheid is er uitgehaald, omdat de halve commerciële plint al is ingeleverd ten gunste van verlaging van het bouwplan.
- o) Er is onvoldoende aandacht besteed om het huidige structurele woningtekort aan te pakken. Investerders kopen deze panden en trachten die dan onder te verhuren. Er dient dan ook nagedacht te worden hoe deze woningen in handen komen van bewoners die ook het genot en het bezit van de woning ervaren.

Waar de stelling dat er onvoldoende aandacht zou zijn besteed om het huidige woningtekort aan te pakken, op gebaseerd is, is niet duidelijk. Dit wordt niet nader onderbouwd. Net als andere bouwprojecten draagt ook dit project bij aan het terugdringen van het woningtekort. Zoals bekend betreft een deel van de appartementen (11 woningen) sociale huurappartementen. Deze zullen tenminste twintig jaar als sociale huurwoning worden ingezet. Hierover zijn duidelijke afspraken gemaakt tussen partijen.

Voor wat betreft de koopappartementen geldt voor minimaal 29 hiervan dat sprake is van een zelfbewoningsplicht voor de eerste vijf jaar. Op die manier willen we voorkomen dat de woningen door beleggers worden aangekocht voor verhuur. Maximaal 10 woningen zijn uitgezonderd van deze verplichting. Dit vloeit voort uit afspraken die exploitant in het voortraject heeft gemaakt met partijen die grond hebben ingebracht/zullen inbrengen in het projectgebied ten behoeve van het project.

Tot slot is in het definitieve bestemmingsplan de helft van de commerciële plint vervangen door 6 middenhuur/betaalbare koop appartementen, wat ook weer bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave.

- p) Parkeervonds. Bij de bouw van de Botterwerf in 2010 is er geld geïnvesteerd in een parkeervonds voor parkeerplekken rondom de Haven. Deze parkeerplaatsen verdwijnen als het woningproject wordt gerealiseerd. De gemeente Elburg dient garant te staan dat deze plekken zijn en blijven voor vrijwilligers van de Botterstichting Elburg.
Het is juist dat de Botterstichting destijds voor 4 parkeerplaatsen geld in het parkeervonds heeft gestopt. Deze bijdrage is echter geen garantie voor een parkeerplek naast de deur, wel voor parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Naast de plaatsen aan de Havenkade is dit ook parkeerterrein De Oude Vos.
- q) Het voortbestaan van de Botterstichting komt in gevaar vanwege de geluidsnormen voor de nieuwe woningen. De werf is zodanig gebouwd dat het geluid wordt beperkt voor de omliggende woningen. Dat geldt niet voor de nieuwbouw.
In het rapport 'Bedrijven en milieuzonering van Kragten' van 25 oktober 2023 is gemotiveerd dat de Botterwerf voldoet aan de richtafstand uit de VNG-brochure en niet reikt tot over het plangebied. Als wordt voldaan aan de toepasselijke richtafstand uit de VNG-brochure, is er volgens de toetsingssystematiek uit de VNG-brochure in beginsel sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting en is er geen nader onderzoek meer vereist. Daarvan wordt in de rechtspraak van de Afdeling ook uitgegaan.¹¹
Voor de planontwikkeling Havenkade is echter een akoestisch rapport opgesteld in 2018. Uit dit onderzoek volgt dat ter plaatse van de planontwikkeling direct ten noorden van de Botterwerf, waar in de huidige situatie reeds woning zijn gelegen, de geluidbelasting 48 dB(A) bedraagt en daarom sprake is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde woningen binnen onderhavig plan zijn niet dichterbij gesitueerd. Op grond hiervan ziet de gemeente geen aanleiding om aan te nemen dat ter plaatse van de voorziene appartementen/woningen geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat
- r) De Botterstichting is van mening dat minimaal milieucategorie 3.1 van toepassing is op de Botterwerf: timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout.
Het bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht plaatst de werf in milieucategorie 2. Daarmee is de planologische situatie milieucategorie 2. De bedrijfsvoering van de Botterstichting is sinds de oprichting ook niet wezenlijk gewijzigd, zodat ook feitelijk nog steeds sprake is van milieucategorie 2.
- s) Op minder dan 30 meter is een rijksmonument (Asschuur).
De asschuur is geen rijksmonument. Op dit moment wordt vanuit de gemeente geprobeerd de asschuur de gemeentelijke monumentenstatus te geven. Onduidelijk is echter wat indiener met deze constatering beoogt te zeggen. Wij zien geen verband tussen de gemeentelijke monumentenstatus en de geplande nieuwbouw. Al was het maar omdat de asschuur vanuit de Nieuwe Haven gezien, uit het zicht ligt.

¹¹ ABRvS 23 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:50.

- t) Het bouwvlak maakt een 'boulevard' bebouwing mogelijk: een rooilijn die de lijn van de openbare weg volgt. Dit is historisch op deze plaats een onvoorstelbare blunder.
Het bouwvlak maakt inderdaad een rechte bebouwingswand mogelijk. Let wel, dit zijn de uiterste bebouwingsmogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan geeft ook voor dit onderdeel kaders en ontwerprichtlijnen mee. Zo is een uitgangspunt dat er verticale geleding in de gevels verwerkt moet worden, dit kan worden gerealiseerd door de gevels te laten verspringen. Dit wordt in het nader uit te werken ontwerp meegenomen. Kortom, in tegenstelling tot het bouwvlak op de bestemmingsplankaart heeft de plastic in de gevelwand wel degelijk de aandacht en is dit geborgd in het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie:

De zienswijzen geven op een aantal onderdelen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wijzigingen zijn doorgevoerd in de hoogte, massa en vormgeving van het ontwerp. Dit uit zich op de verbeelding, in de planregels (H2) en in het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Deze maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting. Op archeologie, geluid en externe veiligheid is een aanvulling gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor zover de zienswijzen zich richten op volkshuisvesting, participatie, gemengd gebied en beschermd stadsgezicht leiden de zienswijzen niet tot wijzigingen.

3 Ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan

Ruim na de sluitingstermijn (op 25 november 2022) is een reactie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed binnengekomen. Deze reactie is ambtshalve meegenomen.

De RCE is van mening dat het voorliggende plan wezenlijk afbreuk doet aan de historische en ruimtelijke setting van de vesting c.q. het beschermde stadsgezicht. De beoogde bebouwingswand van 4-5 bouwlagen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zal leiden tot een grote schaa sprong ten opzichte van de andere bebouwing rond de havenkom. De nieuwbouw zal het beeld rond de oude vesting in hoge mate gaan domineren en de gekozen ruimtelijke uitwerking past niet bij het karakter van een havengebied.

De RCE is niet tegen een ontwikkeling op de betreffende locatie. De doelstelling van een beschermd stadsgezicht is immers niet om de bestaande situatie te bevriezen. In tegendeel, het is er juist op gericht om ontwikkelingen een plek te geven met oog voor het karakter van het gebied. De RCE stelt voor om een workshop of ontwerp sessie te organiseren om dit verder af te tasten.

In nauw overleg met de RCE en het Oversticht is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin bovenstaande opmerkingen zijn meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd

De RCE geeft verder aan dat de gemeente bezig is met een gebiedsvisie beschermd stadsgezicht. Zij juichen dit initiatief toe. Het plangebied van De Nieuwe Haven valt niet onder de reikwijdte van de gebiedsvisie. Dat valt niet te rijmen. Enerzijds de aanwezige kwaliteiten herstellen en anderzijds aantasten, zien wij niet als een goede ruimtelijke ordening. Wij verzoeken u daarom het plan voor De Nieuwe Haven en het gehele havengebied/havenkanaal - aangezien er meer ontwikkelingen spelen - direct te betrekken bij de gebiedsvisie.

Deze zienswijze gaat niet over het plan De Nieuwe Haven maar over de gebiedsvisie. De reactie hoort dan ook thuis in de procedure van de gebiedsvisie. Op deze plek gaan we hier niet verder op in.

Vanwege de ingediende zienswijzen is gekozen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en dit toe te voegen aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft acht weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Er is een aparte zienswijzennota opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Daarmee worden de procedure van het bestemmingsplan en de procedure van het beeldkwaliteitsplan bij de vaststelling in de gemeenteraad samengevoegd.

Verder is ambtshalve bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan de commerciële plint deels vervangen door zes appartementen op de begane grond. Dit zijn 6 middeldure koopwoningen/middenhuur, met parkeren op eigen terrein. De memo Verkeer en Parkeren rekent voor deze 6 woningen met een parkeernorm van 1,8 exclusief bezoekersparkeren.

Tot slot zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht na overleg met Waterschap en provincie en omgevingsdienst. Deze staan in paragraaf 4 vermeld. Het gaat om wijzigingen in verband met het dijklichaam, het in april 2023 vastgestelde addendum op de woondeal en de motivering van de hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï.

4 Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan

Wijzigingen in de toelichting

- 1.1 *Aanleiding*: het aangepaste programma is verwerkt, de verdeling is aangepast. Door de oppervlakte voor commerciële functies te halveren is het mogelijk 6 appartementen extra te realiseren. Hierdoor komt het programma uit om 56 appartementen en 410 m2 VVO commerciële ruimte bij een gelijke totale oppervlakte en een lagere bouwhoogte;
- 1.2 *Ligging en begrenzing plangebied*: uitgebreider beschreven;
- 1.3 *Vigerende planologische situatie*: de verschillen van bestemmingsplan De Nieuwe Haven ten opzichte van de wijzigingsregels binnen bestemmingsplan Kruismaten 2012 zijn nader toegelicht;
- 2.1 *Historische ontwikkeling Elburg*: laatste alinea uitgebreid met een uitgebreidere toelichting op de navolgende afbeeldingen;
- 2.3 *Toekomstige situatie*: de toekomstige situatie is uitgebreider omschreven en de partijen die bij de totstandkoming betrokken zijn worden benoemd;
- 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*: het NNN is niet van toepassing, dit is aangepast, tevens is er een conclusie opgenomen;
- 3.1.3 *Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking*: de uitkomsten uit de als bijlage opgenomen laddertoets op het gebied van commerciële ruimten zijn toegevoegd, ook is de koppeling met de detailhandelsstructuurvisie 2018 gemaakt;
- 3.2 *Provinciaal beleid*: de alinea 'overige functies' toegevoegd, om naast woningbouw een nadere toelichting op de commerciële ruimten te geven;
- 3.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland*: onder 'toetsing' is de koppeling met de woondeal gemaakt die tijdens deze ruimtelijke procedure is gesloten;
- 3.4.1 *Omgevingsvisie Elburg 2018*: onder 'toetsing aan de omgevingsvisie' is een toelichting gegeven op de commerciële voorzieningen en als laatste alinea is 'duurzaamheid' toegevoegd;
- 3.4.2 *Woonvisie 2020-2025*: het tijdens de lopende procedure vastgestelde addendum op de woonvisie is verwerkt, evenals een toelichting hierop en het aangescherpte programma;
- 3.4.3 *Welstandsnota*: er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en toegevoegd als bijlage, dit bleek naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen de juiste werkwijze. Een toelichting is verwerkt in dit hoofdstuk;
- 3.4.5 *Detailhandelsstructuurvisie 2018*: dit hoofdstuk is toegevoegd, om dezelfde reden als de verwijzing naar deze visie in hfst. 3.1.3;
- 4.1.2.1 *Aanvullende onderzoeken*: onder 'J.P. Broekhovenstraat 1' is toegelicht op welk punt er nog aanvullend onderzoek nodig is voordat er overgaan kan worden tot uitvoering;
- 4.2.2 *Onderzoek*: de beschermingszones van het waterschap zijn inzichtelijk gemaakt aan de hand van een afbeelding. In overleg met het waterschap is besloten dat hemelwater in het havenkanaal geloosd mag worden. Deze punten zijn ook verwerkt in de conclusie (hfst. 4.2.3);
- 4.3.2 *Cultuurhistorie*: de Cultuurhistorische Waardenkaart Elburg is beschreven en meegenomen in het onderzoek en de conclusie. Daarbij is dit onderzoek gebruikt als input voor het stedenbouwkundig plan;
- 4.4.2 *Onderzoek*: in oktober 2023 is het stikstofonderzoek geactualiseerd vanwege een nieuwe rekenmethode, dit heeft geen gevolgen op de uitkomsten;
- 4.4.4 *Conclusie*: tijdens de planprocedure is het ontwerpbesluit afgegeven waarin staat dat de ontheffing voor de wet natuurbescherming (vanwege de aanwezigheid van vleermuizen) wordt verleend onder specifieke voorschriften, deze informatie is verwerkt;
- 4.5.3 *Conclusie*: de verleende hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï is nader toegelicht, in overleg met de omgevingsdienst Noord-Veluwe is bepaald dat de gevel waarvoor de hogere grenswaarde is afgegeven mag worden aangemerkt als geluidsluw vanwege de geringe overschrijding;
- 4.8 *Bedrijven en milieuzonering*: zowel het onderzoek (bijlage op de toelichting) als hoofdstuk 4.8.2 en 4.8.3 zijn uitgebreid. Omliggende bedrijven worden niet beperkt door de voorliggende ontwikkeling ten opzichte van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van De Nieuwe Haven, hiervoor is voldoende gevelgeluidwering geborgd;
- 4.9 *Verkeer en parkeren*: naar aanleiding van zienswijzen is de als bijlage opgenomen memo herzien, de aanpassingen zijn verwerkt in de hoofdstukken 4.9.2 en 4.9.3. Het parkeertekort is berekend op 5 parkeerplaatsen, hiervoor wordt een storting gedaan in het parkeerfonds;
- 5.3 *Bestemmingen*: de bestemmingen 'waarde-archeologie' en 'waterstaat-waterkering' zijn toegevoegd aan de plankaart en toegelicht in dit hoofdstuk;
- 6.2 *Maatschappelijk uitvoerbaarheid*: de vooroverlegpartners zijn toegevoegd, evenals een omschrijving van de binnengekomen zienswijzen en een verwijzing naar de zienswijzennota.

Wijzigingen in de regels en de plankaart

- 1 *Begrippen*: op verzoek van de gemeente Elburg zijn de begripsbepalingen aangepast in het kader van de definities zoals deze worden gehanteerd onder de omgevingswet in de toekomstige omgevingsplannen;
- 3 *Gemengd*
- 3.3 *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving onder a. is verduidelijkt van 'wonen' naar 'het wonen in woningen' en de opsomming onder b. is in overeenstemming gebracht met de uitkomsten uit de laddertoets;
- 3.4 *Bouwregels*: Het maximale aantal wooneenheden (onder b.) is gewijzigd van 39 naar 45. De specifieke bouwhoogten (onder c.) zijn verwijderd uit de regels en aangepast op de plankaart. Onder d. zijn de specifieke bouwaanduidingen vervangen, de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14,5 en 17,5 meter zijn vervangen voor: 1. over minimaal 50% van de totale breedte van het bouwvlak moet de bovenste bouwlaag minimaal 1,5 meter teruggelegen zijn en 2. Schijngevels zijn toegestaan voor maximaal 20% van het bouwvlak, de bouwhoogte mag hiervoor met maximaal 1,5 meter overschreden worden. Tot slot is de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel herzien van 0,8 meter naar 1,0 meter;
- 3.5 *Specifieke gebruiksregels*: onder 3.3.2 zijn een drietal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Onder a. de minimale gevelgeluidswering en het maximale binnen-geluidsniveau in dB(A)'s. Onder b. in overleg met het waterschap een beperkte bebouwingsmogelijkheid in de dubbelbestemming. En onder c. is de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan geborgd;
- 3.5 *Afwijken van de gebruiksregels*: de afwijkingsbevoegdheid van 6 woningen toestaan op de begane grond is vervallen, deze 6 woningen worden namelijk standaard bestemd;
- 5 *Wonen*
- 5.1 *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving onder a. is verduidelijkt van 'wonen' naar 'het wonen in woningen';
- 5.2.1. *Hoofdgebouwen*: de goot- en bouwhoogte zijn uit de regels gehaald, hiervoor wordt verwezen naar de plankaart. Ook is de eerste zin veranderd van 'een hoofdgebouw mag' naar 'een hoofdgebouw voldoet aan de volgende kenmerken', zodat de opsomming logisch aansluit.
- 5.2.3 *Andere bouwwerken*: de hoogte van erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel is gewijzigd van 0,8 meter naar 1,0 meter, in lijn met het bouwbesluit;
- 5.3.2 *Voorwaardelijke verplichting*: er zijn een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Onder a. de minimale gevelgeluidswering en het maximale binnen-geluidsniveau in dB(A)'s. En onder b. is de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan geborgd;
- 6 *Waarde - Archeologie 3*: per abuis was dit artikel niet opgenomen, daarom is dit artikel met regels voor de gelijknamige dubbelbestemming hier verwerkt;
- 7 *Waterstaat – Waterkering*: in overleg met het waterschap is de dubbelbestemming waterstaat – waterkering op de plankaart verwerkt, de regels voor de gelijknamige dubbelbestemming zijn hier opgenomen;
- 11 *Algemene aanduidingsregels*: in overleg met het waterschap is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk op de plankaart verwerkt, de regels voor de gelijknamige gebiedsaanduiding zijn hier opgenomen;
- 12 *Algemene afwijkingsregels*: in het ontwerpbestemmingsplan was hier onder a. opgenomen dat onder de genoemde voorwaarden bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: "de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages". Deze afwijkingsregel is verwijderd, hiermee is er geen 10% afwijking meer mogelijk op de in de regels en op de plankaart genoemde hoogten.