

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 van de gemeente Elburg'.

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan 'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 te Elburg' ongewijzigd vast te stellen.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

De gemeenteraad heeft op 3 november 2014 in meerderheid een motie aangenomen, waarbij het volgende is uitgesproken: *"onder het voorbehoud van een nadere planologische toetsing en afweging, thans een positieve grondhouding aan te nemen van het plan voor een bierbrouwerij/proeflokaal/museum/mandenmakerij annex restaurant op het adres Havenstraat 5/5a, met uitruil van de horecabestemming op het perceel Oostendorperstraatweg 7 te Elburg, waarbij de horecabestemming voor de Havenstraat 5/5a beperkt blijft tot maximaal 180 m²".*

Het bijgevoegde bestemmingsplan voorziet in die ontwikkeling.

Oorzakenanalyse

Een eerder principeverzoek om op het adres Havenstraat 5/5a in Elburg een restaurant te realiseren is door de raad behandeld op 30 juni 2014. Tijdens de behandeling van dat verzoek is door de gemeenteraad een amendement aangenomen, op grond waarvan besloten werd vast te houden aan het restrictieve horecabeleid voor de vesting. Met de andere – niet aan horeca gerelateerde – onderdelen van het verzoek werd wel ingestemd.

Wat willen we bereiken / indicatoren

Met het aannemen van de motie van 3 november 2014 werd de ontwikkeling – onder het in de motie aangegeven voorbehoud – alsnog mogelijk gemaakt.

Oplossingsrichtingen

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn in paragraaf 3.2. de ruimtelijk en planologisch relevante argumenten opgenomen op basis waarvan in dit geval op deze locatie een afwijking van het restrictief horecabeleid acceptabel en verdedigbaar wordt geacht. Onder meer heeft dat betrekking op de specifieke en unieke locatie voor deze gelegenheid binnen de vesting, de in het plan aangegeven combinatie van functies die elkaar aanvullen en versterken en de uitruil met reductie van de geldende horecabestemming op het adres Oostendorperstraatweg 7. De onderzoeksrapporten ondersteunen de realisatiemogelijkheid. Op het perceel Oostendorperstraatweg 7 vervalt de horecabestemming in zijn geheel ten gunste van de bouw van één woning.

Bestaande inspanningen

In een vroeg stadium van de planontwikkeling en op verschillende momenten heeft nader overleg plaatsgevonden met de beleidscommissie monumentenzorg. De beleidscommissie kan zich geheel vinden in de opzet van het bestemmingsplan voor de locatie Havenstraat 5 en de functies die daaraan zijn toegekend, waaronder de bierbrouwerij op het achtererf. Aan het plan zijn de voor de beoordeling daarvan relevante onderzoeken gedaan en deze onderzoeken geven aan dat het plan in uitvoering kan worden genomen.

Op het perceel Oostendorperstraatweg 7 wordt met het vervallen van de eerder voorgestelde parkeerlocatie een extra woning toegestaan. Deze woning heeft de gemeente geen extra contingent gekost. Op het adres Havenstraat 5 waren in het geldende bestemmingsplan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig. Het achterperceel van de Oostendorperstraatweg is voldoende ruim, waardoor een bouwperceel voor een woning op een goede wijze is in te passen. Dat geldt ook ten opzichte van de bestaande bebouwing op bedoeld adres, dat als gemeentelijk moment is aangewezen. Voor de nieuw te bouwen woning is op grond van de Wet geluidhinder door ons college inmiddels een Hogere Waardenbesluit genomen.

Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de zienswijzenprocedure met ingang van 13 januari 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingekomen op 16 februari 2016, waarbij niet wordt ingestemd met de bouw van een nieuwe woning op het achtererf van het pand Oostendorperstraatweg 7. De in dezelfde zienswijze gegeven reactie over het restrictief horecabeleid, is met de op 10 maart jl. ingekomen brief ingetrokken. De inhoud en de verwerking van de zienswijze is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Tijdens de zienswijzenprocedure is een brief ontvangen van De Duinzoom B.V. te Elburg, waarin aangegeven wordt dat de zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan wordt ingetrokken. Bedoeld wordt de reactie die destijds tijdens de inspraakprocedure is ingediend. Voorgesteld wordt bedoelde brief voor kennisgeving aan te nemen.

Planning

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de bouw van de woning aan de Binnenweg voorshands nog niet zal worden begonnen. Indien hierover beroep wordt ingesteld zal, zo is aangegeven, in ieder geval worden gewacht op de uitspraak in de bodemberoep.

Met de bouw/verbouw van de panden aan de Havenstraat, w.o. de bierbrouwerij, wil initiatiefnemer zo spoedig mogelijk starten. Bij een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan van bedoeld plandeel, kan na afloop van de beroepstermijn (en op verzoek eerder) een omgevingsvergunning hiervoor worden afgegeven, mits geen schorsing wordt gevraagd.

Communicatieparagraaf

Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt in kennis gesteld van het raadsbesluit en de reactie van het gemeentebestuur op de zienswijze en het vervolg van de procedure. I.c. de mogelijkheid om beroep in te stellen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het raadsbesluit.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ten behoeve van de beroepsmogelijkheid wederom gedurende de termijn van zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie daarover zal de beroepsmogelijkheid expliciet worden aangegeven.

Financiële paragraaf

Voor de realisatie van het plan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

Risicoparagraaf

Beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is mogelijk.

Elburg, 5 april 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2016 tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 te Elburg';

overwegende:

dat op 3 november 2014 door de gemeenteraad een motie is aangenomen, waarbij de gemeenteraad in meerderheid het navolgende heeft uitgesproken:

"onder het voorbehoud van een nadere planologische toetsing en afweging, thans een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het plan voor een bierbrouwerij/proeflokaal/museum/mandenmakerij annex restaurant op het adres Havenstraat 5/5a, met inruil van de horecabestemming op het perceel Oostendorperstraatweg 7 te Elburg, waarbij de horecabestemming voor de Havenstraat 5/5a beperkt blijft tot maximaal 180 m²";

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 te Elburg' is gemaakt dat in het voorgestelde voorziet en deze ontwikkeling mogelijk maakt;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit met het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken met ingang van 13 januari 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de raad;

dat tijdens de termijn van terinzagelegging een zienswijze is ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan, als ook een brief;

dat de beoordeling van de zienswijze, en de brief, is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota, welke nota deel uit maakt van dit besluit;

dat op grond van de Wet geluidhinder door het college van Burgemeester en wethouders Hogere Waarden zijn verleend, als gevolg van het wegverkeerslawaai, voor de nieuw te realiseren woning aan de Binnenweg te Elburg;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening, i.c.m. artikel 6.12 lid 1 van die wet, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, waar onder de artikelen 3.1, 3.8 en artikel 6.12 en gelet op het bepaalde in afdeling 3.4. en 3.6. van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende zienswijzennota betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijze c.a.;
- het bestemmingsplan 'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 te Elburg' ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het plan ID van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPHAVENSTR5ODSW7-VST1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.BPHAVENSTR5ODSW7-VST1;

- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van die wet;
- de indiener van de zienswijze c.a. te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 23 mei 2016
de voorzitter,

F.A. de Lange



de griffier,

M.C. Luiting.



**Zienswijzennota over het ontwerpbestemmingsplan
'Havenstraat 5 en Oostendorperstraatweg 7 te Elburg'.**

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit hebben met ingang van 13 januari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen op 18 februari 2016. Deze zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingekomen en daarom ontvankelijk. De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders en niet aan de gemeenteraad. De zienswijze wordt in behandeling genomen als ware deze gericht aan de raad.

De zienswijze is ingediend door advocatenkantoor De Haan te Groningen, namens de bewoner van het pand Binnenweg 3 te Elburg. De zienswijze heeft betrekking op de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning op het erf van het perceel Oostendorperstraatweg 7 te Elburg, aan de zijde van de Binnenweg en op het 'Restrictief horecabeleid'.

Op 10 maart 2016 is van advocatenkantoor De Haan een brief ontvangen waarin wordt aangegeven dat het bezwaar betreffende het restrictief horecabeleid wordt ingetrokken en de overige bezwaren in stand blijven.

Daarnaast is op 15 januari 2016 een brief van **De Duinzoom B.V. te Elburg** ontvangen. In die brief wordt aangegeven dat op 15 juli 2015 een zienswijze is ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan Havenstraat 5 en dat die zienswijze met de onderhavige brief wordt ingetrokken.

Gedoeld wordt op de in het verleden namens De Duinzoom B.V. ingediende inspraakreactie van 15 juli 2015. In die inspraakreactie werd geageerd tegen o.a. een nieuwe horecafunctie i.r.t. het restrictieve horecabeleid, de bierbrouwerij, gebrek aan parkeerlocaties, terras, steiger, relatie WMO, verlies aan groen, ontstaan van overcapaciteit aan horeca. Naar aanleiding van die inspraakreactie heeft het college eerder besloten om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De op 15 januari 2016 ingekomen brief van De Duinzoom B.V. wordt daarom niet beoordeeld als een zienswijze, maar als een kennisgeving achteraf over de inspraak, en voorgesteld wordt dan ook om de brief van De Duinzoom B.V. voor kennisgeving aan te nemen.

Zienswijzen van De Haan, advocaten & notarissen te Groningen:

"Namens cliënt zijn eveneens zienswijzen ingediend betreffende het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp komt gedeeltelijk aan deze zienswijzen tegemoet door het opstarten van een hogere waardenprocedure op grond van de Wet Geluidhinder. Zodoende zal de geplande woning niet naar achteren – richting de Binnenweg – worden verplaatst.

Cliënt kan zich nog steeds niet verenigen met het ontwerp, nu dit bebouwing mogelijk maakt in de directe nabijheid van de woning van cliënt."

De reactie wordt door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

"Inbreuk op privacy en waardevermindering.

Cliënt heeft bezwaar tegen de op het perceel Oostendorperstraatweg 7 voorziene mogelijkheid van een nieuw te bouwen woning in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning.

Cliënt kan zich hiermee niet verenigen in verband met het verlies van zijn overwegend vrije uitzicht en de aantasting van het gevoel van 'vrij en landelijk' wonen. Voor wat betreft zijn huidige uitzicht verwijst cliënt naar de foto's opgenomen als bijlage bij de zienswijzen betreffende het voorontwerp.

Cliënt stelt zich op het standpunt dat de voor hem onaanvaardbare aantasting van de landelijke omgeving zal leiden tot vermindering van zijn woongenot.

Cliënt verwacht dat de uitvoering van de beoogde bouwmogelijkheid zal leiden tot inbreuk op zijn privacy, alsmede tot waardevermindering van zijn woning.

Voorts maakt cliënt zich ernstige zorgen betreffende de toename van verkeersbewegingen doordat de geplande woning op de Binnenweg zal worden ontsloten.

In de reactie van de gemeente is aangegeven dat met het laten vervallen van de geprojecteerde parkeerruimte ten gunste van een vrijstaande woning, sprake is van een andere invulling en gebruik van het plangebied. Aan de bestaande situatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Het gevoel van vrij en landelijk wonen van cliënt zal immers ook veranderen en indien bedoelde locatie, overeenkomstig de geldende bestemming, als parkeerterrein voor aanpalende horecagelegenheid wordt ingericht en zodanig in gebruik wordt genomen, aldus de gemeente.

Cliënt bestrijdt dit standpunt van de gemeente uitdrukkelijk. De geprojecteerde woning zal direct tegenover de woning van cliënt worden gebouwd met een bouwhoogte van 8,5 meter. De beperking van het uitzicht vanuit de woning van cliënt is daarmee aanzienlijk groter dan de beperking in het geval de locatie zou worden ingericht als een parkeerterrein. Daarmee is ook in het geval er vergelijking dient te worden gemaakt met de geldende bestemming en het Ontwerp sprake van vergaande aantasting van het overwegend vrije uitzicht vanuit de woning van cliënt.

De gemeente geeft in de reactie aan dat de afstand tussen de woning en de Binnenweg behoorlijk is doordat hier een ruimte tuinbestemming opgenomen is. Dit betreft een afstand van circa 23 meter. Het Ontwerp maakt het echter mogelijk op deze bestemming bouwwerken c.q. pergola's te plaatsen. Als gevolg hiervan kan volgens cliënt niet gesproken worden van een behoorlijke afstand tussen de bebouwing en de woning van cliënt.

Ten aanzien van de toename van verkeersbewegingen wordt door de gemeente gesteld dat deze niet aan de orde is. De verkeersbewegingen zijn thans miniem en het verkeer als gevolg van een extra woning verandert nagenoeg niet.

Het ontwerp maakt het echter mogelijk dat binnen de bestemming 'Wonen' een huis gebonden beroep of bedrijf wordt toegestaan. Hiermee is het dus heel goed mogelijk dat sprake zal zijn van toename van verkeersbewegingen ter plaatse. Hier komt nog bij dat de Binnenweg een doorgaand fietspad betreft. De reeds nu aan de Binnenweg geparkeerde auto's staan aan de voorbijkomende fietsers in de weg. Cliënt maakt zich daarom zorgen ten aanzien van de toename van het aantal te parkeren auto's in deze straat."

Restrictief horecabeleid.

Ingetrokken zienswijze.

"Conclusie.

De reactie van de gemeente naar aanleiding van de zienswijzen betreffende het voorontwerp acht cliënt onvoldoende. Voor cliënt is het nog steeds waarom de belangen van de initiatiefnemers zouden moeten prevaleren boven de hiervoor vermelde belangen van cliënt.

Naar aanleiding van het bovenstaande verzoek ik u het bestemmingsplan 'Havenstraat 5 – Oostendorperstraatweg 7' niet vast te stellen."

Reactie gemeente:

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

In het geldende bestemmingsplan is de ruimte direct tegenover de woning Binnenweg 3 bestemd als 'Horeca'. Op een afstand van circa 30 meter van de (achter)gevel van de woning kan in het geldende bestemmingsplan een parkeerplaats worden aangelegd met een oppervlakte van circa 2.000 m². Een erf- en terreinafscheiding mag op grond van de geldende regels worden gebouwd direct achter de voorgevel of achter een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw Oostendorperstraatweg 7. Dat betekent dat op een afstand van circa 23 meter vanaf de gevel van de woning Binnenweg 3 een schutting met een hoogte van maximaal 2 meter kan worden gebouwd. Overige andere bouwwerken binnen de bestemming mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 5 meter.

Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning ligt op een afstand van ruim 30 meter van de gevel van de woning Binnenweg 3. Het gebied tussen de twee woningen op het perceel Oostendorperstraatweg 7 is bestemd als 'tuin'. Binnen de tuinbestemming mogen geen bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd. Een erf- of terreinafscheiding mag ter plaatse geen grotere hoogte hebben dan 1 meter. Voor een pergola kan een afwijking worden toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter. Een pergola is een transparant bouwwerk, een tuinornament.

De op dit moment 'landelijke uitstraling' (verwezen wordt naar de overgelegde foto's) en het daarbij behorende uitzicht van de locatie is met name het gevolg van het huidige gebruik van de locatie door de eigenaar. Langs de Binnenweg is een bomenrij en een hoge haag aangelegd. Het terrein wordt gebruikt als paardenweitje en als paardenbak. Een dergelijke invulling en gebruik van het terrein geeft inderdaad een 'landelijke uitstraling' en vrij uitzicht, maar dat is met name het gevolg van het particuliere gebruik van dit moment. Met het bouwen van een woning zal dat inderdaad veranderen. De woning wordt evenwel op een afstand van ruim 30 meter geplaatst. In de tuin mag alleen een pergola worden gebouwd met een grotere hoogte dan 1 meter. Daarbij komt dat het gehele gebied rond de horecabestemming binnen de bebouwde kom ligt. Aan de overzijde van de Oostelijke Rondweg is de nieuwe woonwijk Vossenakker aangelegd en deels nog in aanbouw. De landelijke omgeving wordt alleen nog -op afstand van de bouwlocatie- aangetroffen in het gebied ten zuidoosten van de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg. Niet kan worden volgehouden dat de bouw van een nieuwe woning daar afbreuk aan doet, of dat deze een dermate inbreuk maakt op het woongenot en de privacy van indiener

dat om die reden de gevraagde bebouwing niet zou mogen worden gerealiseerd. Indien men van oordeel is dat sprake is van waardevermindering van de woning, dan bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek daarover bij de gemeente in te dienen. Indien inderdaad mocht blijken dat sprake is van planschade – te beoordelen door een onafhankelijk deskundige- dan zal deze worden vergoed.

De Binnenweg is een doodlopende weg voor autoverkeer. Het toevoegen van 1 woning betekent een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Bij de woonbestemming – en dat geldt voor elke woonbestemming, ook bij die van indiener- bestaat de mogelijkheid voor een aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de voorwaarden van bedoeld gebruik is aangegeven dat daarbij geen verkeersaantrekkende werking mag optreden waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het parkeren bij de functie plaats moet vinden op eigen terrein. Het perceel behorende bij de woning is voldoende ruim. Over langs de Binnenweg geparkeerde auto's zijn tot op heden geen klachten ontvangen, noch van fietsers, noch van de huidige aanwonenden. Mochten er alsnog klachten worden ontvangen dan kan alsnog een parkeerverbod worden overwogen.

Alles afwegende wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan voor dit perceel niet vast te stellen. De zienswijze wordt niet gehonoreerd.