



Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan De Nieuwe Haven Elburg	Behandelaar:	Marianne Luiting
Datum	12 december 2023	Emailadres:	marianne.luiting@elburg.nl
Portefeuillehouder	Bertus Jeensma	Zaaknummer:	203370
		Bijlagen	diversen

Korte beschrijving voorstel:

Instemmen met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de bouw van 56 appartementen en een commerciële plint verdeeld over 3 complexen, gelegen aan de Havenkade en de J.P. Broekhovenstraat in Elburg.

Te nemen besluit:

1. De negen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp raadsbesluit, zoals opgenomen in de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzennota beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Haven ontvankelijk te verklaren; De reactie van de RCE ambtshalve meenemen.
2. In te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Haven en zienswijzennota beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Haven betreffende de reacties op de ingekomen zienswijzen;
3. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van de reactie op de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan (H3 zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan);
4. Het bestemmingsplan De Nieuwe Haven gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken met kenmerk NL.IMRO.0230.BPDENIEUWEHAVEN-VST1
5. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd;
6. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De indieners van zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

PrinsBouw werkt sinds 2021 aan de bouw van 56 appartementen en een commerciële plint aan de havenkade/J.P. Broekhovenstraat in Elburg. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in augustus/september 2022 ter inzage gelegen. Daarop zijn 9 zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is in november, ver na de zienswijzetermijn, een brief binnengekomen. Deze is ambtshalve meegenomen in de zienswijzennota.

Een deel van de zienswijzen ging over de hoogte, massa en vormgeving van het appartementencomplex. Om die reden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze heeft in de zomermaanden van 2023 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

Het plan de Nieuwe Haven betekent een grote verbetering van het aanzien van de haven. Het plan voorziet in 56 woningen, waaronder 11 sociale huur en 6 midden huur/betaalbare koop. Daarnaast beoogt het plan met de commerciële plint en een uitnodigende inrichting van de openbare ruimte meer

reuring rond dit deel van de havenkom te krijgen. Daarmee wordt het (toeristisch) verblijfsgebied vergroot.

Argumenten

1.1 Ontvankelijk verklaren van de zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen binnengekomen. Acht daarvan waren op tijd. De negende was inhoudelijk gelijk aan een andere zienswijze. Vandaar dat deze ook is meegenomen bij de behandeling. Een laatste reactie kwam in november. Deze is niet-ontvankelijk, maar ambtelijk meegenomen. De drie zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan waren allen binnen de termijn en daarmee ontvankelijk.

2.1 Alle ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en voorzien van een beantwoording

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota's op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen zijn hierin samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Elke reactie eindigt met een conclusie.

2.2 Het bestemmingsplan is aangepast op parkeren

Een aantal zienswijzen gingen over parkeren. De parkeerberekening is op onderdelen gewijzigd. Het eindresultaat is dat er 84 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn, 25 parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen, langs de Havenkade en dat de projectontwikkelaar een storting in het parkeerfonds doet voor 5 parkeerplaatsen. Die laatste parkeerplaatsen zijn vooral nodig in de avonden als naast de bewoners, ook visite hun auto willen parkeren. Op dit onderdeel is tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

2.3 Een aantal zienswijzen gaan over massa, hoogte en vormgeving

Vanwege de zienswijzen over massa, hoogte en vormgeving is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De samenhang tussen bouwhoogte en architectuur heeft geleid tot een geheel ander concept met bij de Botterstichting 1 bouwlaag minder, minder schijngevels, terugliggende gevels en een architectuur die aansluit bij het industriële karakter van het gebied en die rekening houdt met het nautisch karakter van de haven. De zienswijzen hebben dus geleid tot een heel ander bouwplan.

2.4 Om de bouwhoogte te verlagen is een deel van de commerciële plint opgeofferd

De commerciële plint heeft een hogere plafondhoogte dan een woonappartement. Door de helft van de commerciële plint om te zetten in zes appartementen op de begane grond (iets waar in de anterieure overeenkomst al rekening mee was gehouden) is de bouwhoogte ter hoogte van de Botterwerf verlaagd van 3 naar 2 bouwlagen met kap. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een belangrijke zienswijze van de Botterstichting dat hun historische werf weg dreigt te vallen tegen de hoge bebouwing van de Nieuwe Haven. Ook voor de bewoners aan de Havenkade is dit een verbetering.

3.1 De commerciële plint bedraagt nu nog 410 m²

De commerciële plint is een belangrijk onderdeel in het plan omdat deze roering in het gebied moet brengen. De commerciële ruimte is verdeeld over de beide hoeken van het totale appartementencomplex langs de Havenkade. In de commerciële plint is ruimte voor lichte horeca (broodjeszaak, ijssalon), (watergebonden) detailhandel en dienstverlening.

4.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ontwikkeling en functionele kwaliteitsverbetering aan de haven

Op dit moment heeft het plangebied een rommelig aanzien. Met het beëindigen en vervolgens slopen van de palingrokerij ligt er nu ook nog een terrein braak. Dit bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de haven en omgeving, draagt bij aan het realiseren van 56 wooneenheden, waaronder 11 sociale huur en 6 midden huur of betaalbare koop en vergroot het toeristisch verblijfsgebied langs de haven.

4.2 Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstel wet van toepassing.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent een versnelde behandeling, mocht beroep bij de Raad van State worden ingediend. De versnelling ontstaat doordat:

- alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden aangevoerd;

- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en;
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan is in nauw overleg tot stand gekomen

Op basis van een reactie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is samen met RCE en onze welstandsadviseur Het Oversticht een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit heeft geleid tot een geheel nieuw ontwerp van het complex aan de haven. Niet langer is primair aansluiting gezocht bij de woonbebouwing aan de Havenkade zoals verwoord in de Havenvisie 2011, maar veel meer bij de industriële bebouwing en het nautisch karakter van het gebied. Diverse zienswijzen gaven hier aanleiding toe. Deze aanpassingen hebben niet kunnen voorkomen dat drie zienswijzen zijn ingediend op het beeldkwaliteitsplan.

5.2 De inrichting van de openbare ruimte kent twee opties

Het beeldkwaliteitsplan geeft twee mogelijkheden voor de inrichting van de openbare ruimte. De eerste is doorzetten van de bestaande inrichting langs de Havenkade. De tweede optie is een afwijkende inrichting die aansluit bij het nautisch karakter. De definitieve keuze wordt gemaakt in een vervolgfase.

5.3 Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting is het beeldkwaliteitsplan onderdeel van het bestemmingsplan. Dit geeft juridisch gezien de meeste borging dat het beeldkwaliteitsplan wordt uitgevoerd. Dit is niet gebruikelijk in Elburg. Vanwege het proces van totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan met betrokkenheid van Het Oversticht en de RCE en vanwege de diverse zienswijzen op dit onderdeel, is gekozen voor deze juridische borging.

6.1 De economische uitvoerbaarheid is anderszins geregeld

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten. Hierin zijn de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, afgedekt. Aangezien de financiële uitvoerbaarheid anderszins is geregeld hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

2.1 De nieuwe appartementen liggen in de milieucirkel van de Zandverhalen en Kruidenink

Museum zandverhalen heeft in de praktijk een geringe milieucirkel. Het bedrijf heeft planologisch gezien echter nog steeds de status van categorie 4.1 bedrijf. Bij het afgeven voor de vergunning van Zandverhalen is de planologische situatie niet aangepast. De planologische mogelijkheden worden echter ook beperkt door de reeds aanwezige bedrijfswoningen van derden aan de Havenkade. Hetzelfde geldt voor het bedrijf van de heer Kruidenink. Feitelijk heeft dit bedrijf (opslag van materialen) hoegenaamd geen milieucirkel. Planologisch is echter sprake van een 3.1 bedrijfscategorie. Ook hiervoor geldt dat de bestaande bedrijfswoning van de buurman al beperkend is voor eventuele wijziging in de bedrijfsvoering.

2.2 Een aantal bedrijven vrezen voor beperkingen in hun bedrijfsvoering

Drie bedrijven hebben aangegeven te vrezen voor beperkingen in hun bedrijfsvoering, hun potentiële uitbreidingsmogelijkheden en voor klachten van toekomstige bewoners. Het gaat om Elburg Foods, de Botterstichting en G.F. Land Beheer BV. In alle gevallen geldt dat de bedrijven liggen buiten de afstandseis, die op grond van de VNG richtlijn is aangegeven. Op dit onderdeel wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

3.1 Aan de zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan komen we niet tegemoet.

De essentie van de zienswijzen gaan over de vormgeving. Indieners zien het liefst de beeldkwaliteit zoals aangegeven in de havenvisie van 2011. De visie van Haskoning (van 2011) gaat uit van bouwhoogtes van twee tot drie bouwlagen en een hoogteaccent van vier bouwlagen met kap. In de visie uit 2011 zijn aan de oostzijde volumes in twee bouwlagen met kap aangegeven. Dit is duidelijk vergelijkbaar met het beoogde beeld uit het beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Haven. Het verschil is dat de bebouwing achter de Botterwerf een terugliggende bovenste laag (kaplaag) moet hebben volgens het

beeldkwaliteitsplan waardoor de bebouwing aan de Havenkade minder hoog zal overkomen dan bouwvolumes in twee bouwlagen met kap die mogelijk zijn in de visie van 2011.

De visie van 2011 gaat uit van een maximale hoogte van vier bouwlagen met kap nabij de Slenk. Het ontwerp-bestemmingsplan de Nieuwe Haven gaat uit van een maximale hoogte van 16,5 m. Met een hoogte van 3 m. voor woningbouw en 4 m. voor detailhandel (op de begane grond) zijn er vijf bouwlagen mogelijk. Dit is vergelijkbaar met vier bouwlagen met kap, zeker wanneer de bovenste laag terugligt en ondergeschikt is vormgegeven.

3.2 Eén zienswijze gaat in op de gebrekkige participatie.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld met participatie met in eerste instantie de klankbordgroep haven en later uitgebreid tot alle omwonenden en belangstellenden. Dit is te lezen in het participatieverslag bij het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is geen participatie voor omwonenden en de klankbordgroep haven geweest. Dit plan is opgesteld om tegemoet te komen aan diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is gekozen om dit met professionele partijen te doen. Wel is het concept beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de klankbordgroep haven.

Financiën

Het project heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie. Eventuele planschade is via anterieure overeenkomst in voorzien.

Communicatie/burgerparticipatie

Het ontwerpplan is in 2021/2022 met uitgebreide participatie tot stand gekomen. In 2021 was de participatie vooral gericht op de Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop, Het Oversticht en de klankbordgroep haven. In de tweede helft van 2021 is de participatie verbreedt naar alle omwonenden en belanghebbenden. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in nauwe samenwerking met de professionele partijen Rijksdienst voor cultureel erfgoed en Het Oversticht een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met alle indieners van zienswijzen is in de laatste fase van het proces gesproken.

Vervolg

Na vaststelling in de raad ligt het definitieve bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage voor beroep. Beroep kan worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling. Als in deze termijn geen beroep of voorlopige voorziening wordt ingediend dan wel aangevraagd, dan is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wordt wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is niet onherroepelijk.

In deze situatie kan de omgevingsvergunning wel worden aangevraagd met het risico dat als bij de behandeling van het beroep bij de Raad van State het bestemmingsplan alsnog wordt vernietigd, de omgevingsvergunning daarmee ook ongeldig wordt. Bij een verzoek om voorlopige voorziening, schort de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op, en kan geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De vaststelling wordt gepubliceerd in de huis-aan-huis, in het Gemeenteblad en het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

Elburg, 12 december 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma