



Gemeente Elburg

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: J. Polinder

Commissievergadering: 16 juni 2014

Raadsvergadering : 30 juni 2014

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein De Glinde, Elburg'.

Wij stellen u voor:

Het beeldkwaliteitplan vast te stellen met inachtneming van het wijzigingsvoorstel zoals opgenomen in de 'zienswijzennota', conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

In de raad van 16 december 2013 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Doornspijk – De Glinde' vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een kleinschalig lokaal bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Doornspijk. In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat voor de ontwikkellocatie een beeldkwaliteitplan zal worden opgesteld, waarbij een nadere invulling wordt gegeven voor de kwaliteit van de toekomstige bebouwing c.a.

Wat willen we bereiken / indicatoren?

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt – naast het bestemmingsplan - een specifiek toetsingskader vastgesteld waaraan de plannen moeten voldoen die ter plaatse kunnen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitplan schetst de randvoorwaarden en biedt ook aan de toekomstige ondernemers en bewoners en de architect de uitgangspunten voor de bouwplanontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan wordt als toetsingskader, als aanvulling op de Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad.

Oplossingsrichtingen

Om te voorkomen dat 'vierkante dozen' de entree van de kern Doornspijk gaan bepalen, is reeds in het vastgestelde bestemmingsplan, aan weerszijden van de Zuiderzeestraatweg West, een zone opgenomen voor de te bouwen bedrijfswoningen. Met de bouw van bedrijfswoningen in die zone wordt voorkomen dat grootschalige bedrijfsbebouwing ontstaat die het beeld van de kern gaat bepalen. In het vervolg daarop zijn nadere voorwaarden gegeven voor de te bouwen bedrijfswoningen en de toekomstige bedrijfsgebouwen c.a. In de reactie van uw raad op de destijds ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan is daar ook naar verwezen en op ingegaan. In het vervolg daarop is – zoals ook afgesproken tijdens de raadsbehandeling over de vaststelling van het bestemmingsplan- het ontwerp van het beeldkwaliteitplan voor de zienswijzenprocedure ter visie gelegd.

Bestaande inspanningen

Het concept van het beeldkwaliteitplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. De opmerkingen van die commissie zijn verwerkt in het ontwerp.

Reacties

Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hebben met ingang van 11 februari 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. De gelegenheid is geboden om zienswijzen over het ontwerp in te dienen bij de raad. Over het ontwerp zijn twee zienswijzen ingekomen. Voor de reactie op de ingekomen zienswijzen verwijzen wij naar de bij het besluit gevoegde 'zienswijzennota', welke deel uit maakt van het besluit. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de reactie op de zienswijzen en het ontwerp van het beeldkwaliteitplan aan te passen, zoals dat is aangegeven in de zienswijzennota.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling en publicatie maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de Welstandsnota, zoals vastgesteld door uw raad op 25 november 2013. Indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het besluit van de raad.

Elburg, 20 mei 2014

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

F.A. de Lange.

J.K.C. van der Jagt.

Zienswijzennota over het ontwerp van het "Beeldkwaliteitplan De Glinde, Elburg".

Algemeen.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan en het ontwerppraadsbesluit c.a. hebben met ingang van 11 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is de gelegenheid gegeven hierover zienswijzen in te dienen bij de raad. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnen de wettelijke termijn ingekomen. Eén zienswijze is gericht aan de gemeenteraad en één aan het college. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, heeft het college de betreffende zienswijze doorgezonden naar het bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad.

Nr.	Naam	Beoordeling door de gemeente
1.	<p>J. van der Weide, Kerkweg 25 Doornspijk, ingekomen op 12 februari 2014.</p>	<p>Ingediende zienswijze <i>Het beeldkwaliteitsplan "De Glinde" is zorgvuldig opgesteld met onderzoeken vanuit allerlei gezichtspunten zoals landschapshistorie, milieu, flora en fauna enz.enz. Wat ik mis is de terugkoppeling naar toekomstige bedrijven die belangstelling hebben. Ik krijg de indruk dat de het gemeente een beeld voor ogen heeft van "agrarische schuren" passend in het landschap. Dit komt naar mijn mening niet overeen met de toekomstige wensen van de meeste ondernemers die een moderne uitstraling willen met zoveel mogelijk opslag en efficiënt bedrijfsoppervlak. Ook een beeld van moderne bedrijfsverzamelgebouwen ontbreekt. Ook zie ik geen woninglocaties op het achterterrein, wat juist veel sociale veiligheid met zich mee brengt. Dit zou juist een dorps karakter kunnen versterken. De eis dat er totaal 6 woningen mogen worden bijgebouwd zie ik ook niet onderbouwd. Voor een maximale goothoogte van 4,5m voor te schrijven, blokkeert u heel veel mogelijke bouwplannen. Ook de dakhelling tussen de 25 en 40 graden dwingt tot "agrarische modellen". Als voorbeeld noem ik een werkplaats waar een hefbrug met camper een dakconstructie van 0,5m dakconstructie geeft dit al een hoogte van 6m. Ook een bouwbedrijf die opslag wil op de verdieping wordt hierin beperkt en zullen afhaken als ze moeten betalen voor onnodige kubieke meters in een kapconstructie. Mijn vraag is derhalve om de vastgelegde goothoogte te verhogen van 4,5 naar 6m waardoor er nog wel dakschilden van 2,5m hoog van max. 60 graden kunnen worden gecreëerd. De dakhellingen te veruimen van 40 graden naar dezelfde dakhelling als de woningen die max. 60 graden mogen dragen. Voor de bedrijven die niet aan de Zuiderzeestraat liggen, maar op het achterterrein zou ik de vrijheid van luxere bedrijfsshallen willen bevorderen als contrast met de wat behoudende modellen aan de doorgaande Zuiderzeestraatweg. Hiermee vergroot u het aantal potentiële bedrijven om zo efficiënt en bedrijfseconomisch hun investering hun "droom" te kunnen verwezenlijken.</i></p>

		<p>Samengevat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ook enkele woninglocaties mogelijk maken op het achterterrein. 2. Dakhellingen bedrijfshallen van 40 naar 60 graden te vergroten. 3. Goothoogte bedrijfshallen van 4,5 naar 6m te verhogen. 4. Mogelijke moderne hallen in een uitstraling met gevelbeplating op het achterterrein, zoals bedrijfsverzamelgebouwen tegenwoordig worden gebouwd als contrast met het verleden. 5. De doodlopende toegangsweg geschikt te maken voor vrachtwagens met een lengte van 18,75m1 die voldoende draaicirkel krijgen om hun materialen te kunnen aanleveren zonder hun aanhangers alsnog langs de Zuideerzeestraat te moeten parkeren. (draaicirkel ca. 14,5m1 vlgsv proeven RDW.) 6. De toegezegde groenstrook aan de achterkant van het terrein voor aanvang van de verkoop aan te leggen. (toegezegd door wethouder tijdens gemeenteraadvergadering) <p>Hopende u hiermee voldoende argumenten te hebben gegeven naar aanleiding van de mogelijkheid om in te spreken op bovengenoemde beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein "De Glinde".</p>	<p>Binnen de gegeven maatvoering en vormgeving kunnen bedrijfsgebouwen met een moderne uitstraling worden gerealiseerd. Materiaal- en kleurgebruik dienen te worden afgestemd op kleur- en materiaalgebruik van veel voorkomende agrarische bebouwing in de omgeving. De bedrijfsbebouwing sluit aan op de bedrijfswoning. Wat betreft vormgeving en materiaalgebruik wordt ook verwezen naar de referentiebeelden voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, zoals die zijn opgenomen op pagina 24 van het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zal worden aangelegd ter hoogte van de aanduiding 'os' (ontsluiting) op de verbeelding van het bestemmingsplan. Die ontsluiting is geprojecteerd tussen de panden Zuideerzeestraatweg West 101 en 105. Op het bedrijventerrein zelf zal de hoofdontsluiting op het eind over gaan in een lus. Het vrachtverkeer kan daarvoor vooruitrijdend, het bedrijventerrein óp- en ook weer af- rijden zonder dat verkeersgevaarlijke manoeuvres behoeven te worden uitgevoerd. Wat betreft het gestelde onder 6. De groenzone aan de achterzijde van het terrein is een voorziening van openbaar nut, benodigd ook voor de waterhuishouding, en moet worden aangelegd voordat de gebouwen kunnen worden opgericht. Een en ander zal geschieden ten tijde van het bouwrijp maken van de locatie.</p> <p>Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.</p>
<p>2</p>	<p>Fa. L. van den Hardenberg & Zn, Zuideerzeestraatweg West 105, Doornspijk, ingekomen op 5 maart 2014.</p>	<p>Bij deze willen wij gebruik maken van het inspraakrecht op het door u gepresenteerde beeldkwaliteitsplan van bedrijventerrein 'De Glinde' in Doornspijk. In het plan zien wij diverse bepalingen en regels staan die bij ons schadelijk zouden zijn als zo ook voor ons zouden moeten gaan gelden. Een punt daaruit is het parkeren voor het bedrijfspan. Zoals u weet hebben wij een winkel. Voor de winkel hebben wij parkeergelegenheid voor onze klanten. Dat is een van onze sterke punten. Dit willen wij onder geen beding kwijt. Wij willen u derhalve vragen om hiervoor een regel op te nemen in dit beeldkwaliteitsplan waaruit blijkt dat wij in de toekomst geen dingen zouden moeten laten en/of aanpassingen wat bij ons nu als normaal geldt waar onder het parkeerbeleid. Deze moet voor de winkel zijn en blijven. Dit geldt eveneens voor het uitstellen van koopwaar voor de winkel. Wij zijn van mening dat het nieuwe moet aanpassen aan het oude en niet andersom. Dit zou onze bedrijfsvoering ernstig kunnen schaden en dat kan en mag niet de doelstelling zijn van het nieuwe bedrijventerrein.</p>	<p>Het is inderdaad niet de bedoeling om met het onderhavige beeldkwaliteitsplan de bestaande situatie actief te wijzigen, onder meer voor wat betreft de parkeersituatie en het uitstellen van producten, zoals dat op dit moment het geval is. De bestaande situatie valt -ook wat betreft het bestemmingsplan- onder het overgangsrecht. Het is ook niet de verwachting dat binnen de planperiode de situatie zal veranderen. Wel vinden wij het wenselijk dat, indien u de situatie / inrichting van uw terrein zou veranderen, u deze situatie zoveel als mogelijk in overeenstemming brengt met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. In dat plan is immers vastgelegd op welke manier een voor dit gebied passende en zo hoog mogelijke beeldkwaliteit kan worden bereikt.</p> <p>De voorwaarden en voorschriften uit het beeldkwaliteitsplan zijn alleen van toepassing bij nieuwe situaties. In juridische zin komt een toetsing aan het beeldkwaliteitsplan ook pas aan de orde op het moment dat een omgevingsvergunning nodig is. Indien de situatie niet verandert, is de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan ook niet aan de orde. Ter verduidelijking zal in het beeldkwaliteitsplan de volgende tekst worden opgenomen:</p> <p>"De voorwaarden en voorschriften uit het onderhavige beeldkwaliteitsplan gelden voor nieuwe situaties en/of voor situaties waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarbij als welstandskader voor dit deel binnen de gemeente. Bestaande situaties die niet in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan hoeven niet actief te worden aangepast en vallen onder het overgangsrecht. Alleen in het geval van herinrichting of vernieuwing van een bestaande situatie zal aan het beeldkwaliteitsplan moeten worden voldaan."</p> <p>Aan de zienswijze wordt op de voorgestelde wijze tegemoet gekomen.</p>

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 30 juni 2014.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2014;

overwegende,

dat in aanvulling op de 'Welstandsnota', zoals deze is vastgesteld door de raad op 25 november 2013, voor de locatie van het te realiseren bedrijventerrein 'De Glinde' in Doornspijk, behoefte bestaat aan aanvullende en specifieke welstandseisen;

dat de geldende regels voor beeldkwaliteit voor die locatie, zoals opgenomen in de Welstandsnota, om die reden aanpassing behoeven;

dat voor het plangebied, in overleg en in overeenstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap, daarvoor is opgesteld het ontwerp van het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein De Glinde, Elburg' te Doornspijk;

dat het ontwerpraadsbesluit en het ontwerpbeeldkwaliteitplan met ingang van 11 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter visie hebben gelegen, waarbij de gelegenheid is gegeven om hierover zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;

dat, gedurende de termijn van de ter visie legging, twee zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbesluit/-beeldkwaliteitplan;

dat de ingekomen zienswijzen binnen de wettelijke termijn zijn ingekomen;

dat de beoordeling van de zienswijzen zijn opgenomen in een separate 'zienswijzennota' over het beeldkwaliteitplan, welke document deel uit maakt van dit besluit;
dat, als ambtshalve aanpassing, op blz. 27 van het beeldkwaliteitplan moet worden gelezen "Locatie reclame' in plaats van 'locatie reclamezuilen';

dat er reden bestaat om het ontwerpbeeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen;

gelet op de artikelen 12 en 12a van de Woningwet;

besluit:

- de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende 'zienswijzennota' betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve aanpassing;
- het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein De Glinde, Elburg' te Doornspijk gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gearmerkte stukken, één en ander als aanvulling op de vastgestelde Welstandsnota van 25 november 2013;
- te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na die van publicatie;
- indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 30 juni 2014
de voorzitter,

F.A. de Lange

de griffier,

M.C. Luiting.