

Inspraaknota over het voorontwerpbestemmingsplan 'Wildemaet 2019'.

Zaaknummer 31197.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 20 maart 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden en ingezetenen van de gemeente zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van zes weken mondelinge of schriftelijke inspraakreacties te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota zijn de ingekomen inspraakreacties opgenomen. De inspraakreacties zijn voorzien van commentaar van het college.

1. Een mondelinge inspraakreactie is ontvangen van de bewoner van het pand Wildemaetstraat 5 te Elburg.

Van de mondelinge inspraakreactie is een verslag gemaakt en deze is ondertekend door inspreker. Parkeren.

Parkeren in de bocht van de Wildemaetstraat is gevaarlijk bij het achteruit rijden.

Om die reden geprojecteerde parkeerplaatsen verplaatsen. Parkeerplaatsen verderop aanbrengen langs de Wildemaetstraat. Voorkomen van parkeren vóór de woning Wildemaetstraat 5, richting het schootsveld.

• Reactie gemeente:

Op bladzijde 8 van de toelichting van het bestemmingsplan is de afbeelding opgenomen voor het parkeren en de ontsluiting van de vijf bouwpercelen. De parkeerlocatie ligt inderdaad in de 'knik' van de Wildemaetstraat. Deze situatie is juist veilig, omdat bij het verlaten van de parkeerplaatsen het tegemoetkomend verkeer vanaf beide zijden van de weg goed is te zien. Ter plaatse wordt een 'parkeerpleintje' buiten de rijbaan gemaakt, zodat daar achteruit de weg opdraaien niet nodig is. Daarbij komt dat de Wildemaetstraat een 30 km/u weg is. Verkeer benaderd elkaar in een lage snelheid. Verderop langs de Wildemaetstraat en op het te ontwikkelen perceel, zijn al drie bezoekersparkeerplaatsen opgenomen. De voorgestelde concentratie van parkeerplaatsen op deze locatie verkiezen wij vóór het langs de gehele weg plaatsen van parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van deze woningen moet binnen het plangebied worden gerealiseerd en dat is ook het geval. Voor de bouw van de 5 woningen bestaat er geen behoefte om buiten het plangebied parkeerplaatsen aan te leggen.

Inrit/uitrit.

Voor de woningen met kavelnummer 4 en 5 komt een eigen inrit-uitrit. De koplampen van de auto's zullen in de kamer van de woning schijnen.

• Reactie gemeente:

De uitrit van de kavelnummers 4 en 5 komen uit op de Wildemaetstraat ter hoogte van de woning. Het betreft een uitrit voor 2 woningen, waarvan een beperkt aantal verkeersbewegingen te verwachten is. Uitgegaan wordt van gemiddeld 9 verkeersbewegingen per dag per woning.

Heien.

De woning Wildemaetstraat 5 is van 1962. Risico bij heien voor scheuren en verzakkingen.

Indien bouwen dan boorpalen toepassen.

• Reactie gemeente:

Het betreft particuliere bouw. Initiatiefnemer zal zelf bepalen of het nodig of wenselijk is om te heien. Initiatiefnemer is ook zelf verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen. In een bestemmingsplan kunnen daarover geen nadere voorwaarden worden opgenomen.

Drukke.

Overlast en drukte nu er 5 woningen bij komen aan de Wildemaetstraat.

• Reactie gemeente:

De Wildemaetstraat is een erftoegangsweg. Het toevoegen van 5 woningen met een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 9 per woning per dag is zeer gering.

Planschade.

De woning Wildemaetstraat zal minder waard worden, waardoor planschade zal ontstaan.

• Reactie gemeente:

Indien verwacht wordt dat de woning in waarde daalt als gevolg van de bouw dan kan – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – bij de gemeente een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Een onafhankelijk bureau zal daarvoor een rapport opstellen. Indien blijkt dat sprake is van planschade dan wordt deze vergoed. Het betreft een onafhankelijke beoordeling. Het indienen van zienswijze of beroep is daarvoor geen voorwaarde.

Uitzicht.

Het uitzicht ten tijde van de school richting Veluwemeer is weg.

- **Reactie gemeente:**

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. In de oorspronkelijke situatie was ter plaatse een schoolgebouw met een kas aanwezig. Doordat deze gebouwen in het verleden zijn gesloopt is de locatie op dit moment vrij van bebouwing. De grond is destijds verkocht aan een ontwikkelaar voor de bouw van een nieuwe school aan de Kruidenlaan in Elburg. Alle over de kern verspreide dependances zijn verkocht, gesloopt en herbestemd voor o.a. woningbouw.

Tevens wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie zoals gegeven onder 3.

Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

2. Inspraakreactie van de bewoner Feithstraat 11 te Elburg.

"Hierbij willen wij bezwaar maken tegen het volgende onderdeel uit het plan Wildemaet. Het betreft de hagen rondom de percelen, dit is voor ons als direct aanwonenden zeer belangrijk, omdat hiermee het uitzicht wordt bepaald vanuit onze woningen. Waarde-Beschermd stadsgezicht. Het planten van opgaand groen voor zover dat een hoogte van 100 cm te boven gaat. Dus we mogen er van uit gaan dat de hagen buiten om de percelen altijd tot een hoogte van 100 cm moeten worden gehouden. Hetzelfde geldt voor bouwwerken welke gebouwd worden aan de buitenkant deze mogen niet hoger zijn dan 100 cm."

- **Reactie gemeente:**

Bomen en ander opgaand groen dat bij aanplant hoger is dan 1.00 meter is gekoppeld aan een omgevingsvergunning. De locatie ligt in het schootveld van het beschermde stadsgezicht. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de monumentencommissie daarmee akkoord gaat. De bestaande cultuurhistorische waarden van het terrein en van de omliggende gronden mogen daarbij niet worden aangetast. De vergunningplicht geldt voor het (aan)planten. Voor andere bouwwerken geldt, zoals in alle bestemmingsplannen binnen de bestemming tuin, dat deze de hoogte van 1.00 meter niet mogen overschrijden. Ten behoeve van het vrijhouden van uitzichthoeken dient te worden voldaan aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening (max 0.80 cm).

In het onherroepelijk geldende bestemmingsplan 'Wildemaet' geldt voor opgaand groen dezelfde regel.

Tevens wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie zoals gegeven onder 3.

Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

3. Inspraakreactie van de bewoners : Wildemaetstraat 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 en Feithstraat 11.

Insprekers noemen de reactie een bezwaar. Op dit moment wordt de mogelijkheid gegeven om inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel van 13 december 2011 en het raadsbesluit van 30 januari 2012. De gegeven ambtelijke uitleg over o.a. beplanting en de voorgenomen verhardingen t.b.v. paden en parkeerplaatsen wordt niet toereikend bevonden.

"Inzake de aan te brengen verhardingen dienen wij te wachten tot de formele vergunningsaanvragen van de op te richten woningen worden gepubliceerd, daar dan eerst bekend wordt waar de uitritten zullen verschijnen. Inzake de mogelijk aan te brengen beplanting (zichtlijnen) is bij het beschermd stadsgezicht, artikel 5.2.1. bepaald dat deze bij plaatsing niet hoger mogen zijn dan 1 meter hoog. Hiervoor is echter in het bestemmingsplan niets opgenomen. De nieuw op te richten woningen gaan al een groot deel van ons vrije uitzicht wegnemen indien er geen vastgestelde regels komen voor de beplanting wordt dit nog meer. De op te richten woningen gaan ons al een deel van ons woongenot ontnemen, mogelijke beplanting hoger dan 1 meter versterken dit gevoel alleen maar. Graag zien wij opgenomen dat voorgenomen beplantingen rondom, zoals hagen e.d. de hoogte van 1 meter niet mogen ontstijgen en tekenen daarom bezwaar aan tegen het voorontwerp Wildemaet".

- **Reactie gemeente:**

De percelen worden verkocht aan particulieren. Deze particulieren zullen een woning laten ontwerpen waarbij, afhankelijk van de indeling van de woning, de inrit zal worden bepaald. Voor de beide uiterste percelen die rechtstreeks zijn gericht op het schootveld zal dat uiteraard langs de erfgrans zijn. Voor de overige kavels is dat op dit moment niet vast te leggen. Indien bijvoorbeeld binnen het bouwvolume van het nieuwe woning een inbandige garage wordt opgenomen zal de ingang van de garage bepalend zijn voor de plaats van de inrit. Hetzelfde geldt voor de woning van insprekers.

In het geldende bestemmingsplan voor de 5 woningen is één in-/uitrit opgenomen aan de westzijde van het perceel. Via die in-/uitrit zouden alle woningen via de achterzijde worden ontsloten. Ook die ontsluiting stuitte destijds op bezwaren vanuit de omgeving, op grond waarvan de voormalige

ontsluiting van het bouwcluster op de Wildemaetstraat werd aangepast, c.q. verschoven. Een fragment van de plankaart is ter verduidelijking toegevoegd aan deze nota.

In het nieuwe plan krijgt elke woning een eigen ontsluiting en tuin. De voorheen centraal voorgestelde ontsluiting is juist een van de redenen om het plan te herzien. Het aanleggen en/of verharderen van parkeerplaatsen, wegen en paden is gebonden aan een vergunning. Om daarvoor een vergunning te krijgen moet een inchtingsplan worden opgesteld, waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet worden aangetast.

Zoals aangegeven is in artikel 5.2.1. opgenomen aan welke eisen beplanting moet voldoen. Deze eisen zijn doorgenomen met de beleidscommissie monumentenzorg en de monumentencommissie en akkoord bevonden. Na vaststelling van het bestemmingsplan gelden de regels van het bestemmingsplan (dat is artikel 5.2.1.) en de verbeelding. Op basis van de regels en de verbeelding worden de relevante aanvragen beoordeeld en gehonoreerd of afgewezen. Niet op basis van bijvoorbeeld de toelichting van het bestemmingsplan. Het opnemen dat opgaand groen geen grotere hoogte mag hebben dan 1 meter gaat wat ons betreft te ver. Ook wat betreft de eventuele handhaving daarvan. Voor de groenvulling geldt dezelfde regel in het nieuwe bestemmingsplan, als in het geldende bestemmingsplan.

Andere bouwwerken mogen vóór de voorgevel van de woning geen grotere hoogte hebben dan 1 meter. Dat is wel specifiek in de regels opgenomen. Omwonenden zijn de huidige situatie gewend, waarbij het plangebied is geruimd. Voorheen was ter plaatse een schoolgebouw met kas en groen aanwezig. Een fragment van de luchtfoto is toegevoegd aan deze inspraaknota. Voor de locatie geldt op dit moment de mogelijkheden zoals die zijn geboden in het onherroepelijk geldende bestemmingsplan 'Wildemaet'. Bedoeld plan voorziet eveneens in de bouw van 5 woningen.

Tevens wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie zoals gegeven onder 1 en 2.

Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.



