



# provincie GELDERLAND

Bezoekadres  
Markt 11  
6811 CG Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11  
telefaxnummer (026) 359 94 80  
e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internetsite [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

Gemeente Elburg  
T.a.v. het college  
Postbus 70  
8080 AB ELBURG

ELBURG			
Ing./Verz d.d. 19. MART 2018			
Nr. 2207			
Class.nr.			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
Ry			

datum  
16 maart 2018

zaaknummer  
2018-001429

onderwerp  
Voorontwerpbestemmingsplan 4<sup>e</sup> partiële herziening Beschermd Stadsgezicht

Beste meneer/mevrouw,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvang ik op 29-1-2018 het voorontwerp van het bestemmingsplan 4<sup>e</sup> partiële herziening Beschermd Stadsgezicht. Het plan voorziet in de realisatie van 24 levensloopbestendige (senioren-) appartementen op een binnenstedelijke voormalige bedrijfslocatie aan de Nuns peterweg.

### Provinciaal belang

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland. De Omgevingsvisie en -verordening, vastgesteld in 2014, worden regelmatig geactualiseerd. Het voorontwerp geeft ons aanleiding om te adviseren ten aanzien van het onderstaande provinciale belang.

### Woningbouw

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren. We ontwikkelen programma's om de leefomgeving te versterken. Zo voorkomen we leegstand, die ontstaat als oude woningen niet meer worden verkocht omdat er zo veel nieuwe woningen komen. Ook verkleinen we zo het risico op onrendabele investeringen. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen bij de afspraken die wij met de andere partijen in de regio hebben gemaakt.

In de beschrijving van het plan en de uitgebreide ladderonderbouwing constateren wij dat in de gemeente Elburg op kwantitatief niveau sprake is van overcapaciteit. Dit plan voegt nog eens extra woningen toe aan de plancapaciteit. Tegelijkertijd is er behoefte aan het type woning dat is voorzien in specifieke plan. In andere harde en zachte nieuwbouwplannen zitten onvoldoende levensloopbestendige appartementen om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen. Tevens gaat het om een herontwikkelingslocatie, gelegen nabij voorzieningen en naast een verzorgingstehuis. Het plan draagt daarmee bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Elburg. Voor ons zijn dit voldoende kwalitatieve aspecten om mee te werken aan dit plan.

inlichtingen bij Dieter Bakker

telefoonnummer (026) 359 97 98

e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824  
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824  
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

**Duurzaamheid**

Nieuwbouw blijft nodig om de woonconsument goed te bedienen en de energietransitie door te voeren. Voor nieuwbouw geldt dat een nieuwe woning de totale opgave om te verduurzamen niet groter mag maken. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. Deze ambitie spreekt u als gemeente Elburg ook uit, onder andere door in te zetten op hernieuwbare energiebronnen, maar ook door energiebesparing. Wij gaan ervan uit dat u bij dit plan rekening houdt met deze ambitie.

**Programmering op orde**

We constateren een duidelijke mismatch tussen de vraag naar woningen enerzijds, en het toekomstige aanbod in harde en zachte bouwplannen anderzijds. Deze mismatch manifesteert zich kwantitatief maar ook kwalitatief.

Graag wil ik met u afspreken dat u in 2018 deze kwalitatieve mismatch aanpakt. De eerste stappen heeft u inmiddels gezet. Wij helpen u graag bij het vervolg.

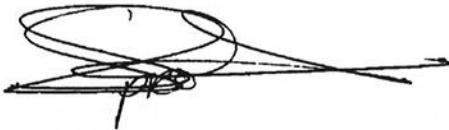
**Regionale afstemming**

Met het in procedure brengen van dit plan voldoet u niet aan de afspraken die met de overige gemeenten in de regio zijn gemaakt in de Regionale Woonvisie. Wij verwachten dat u in overleg treedt met de regiogemeenten en dat zij instemmen met uw verzoek om voor dit plan af te mogen wijken van de regionale afspraken.

**Advies**

Ik adviseer u vorenstaande opmerkingen te verwerken in het plan. Gelet op het provinciale belang dient u de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl).

Hoogachtend,  
namens de Algemeen Directeur  
van de provincie Gelderland,



mw. Mr. S. Sprokkereef