

Zienswijzennota uitwerkingsplan 'Bestemmingsplan Vossenakker, 2e uitwerking, tevens 1e wijziging'.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan en het ontwerpbesluit van het uitwerkingsplan 'Bestemmingsplan Vossenakker, 2^e uitwerking, tevens 1^e wijziging' hebben met ingang van 13 juni 2018 gedurende zes weken ter visie geleden. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en daarom ontvankelijk.

1. Bewoner van het perceel Oostendorperstraatweg 19 te Elburg; ingekomen 5-7-2018.

"Er zijn inmiddels binnen plan Vossenakker steeds meer bezwaren op het gehele proces van de gemeente Elburg. In opsomming: Bieslookpad uitbreiding en aanpassing woningen (rechtzaak: een straat welke wordt verplaatst om meer ruimte te creëren achterzijde woningen), woningen Oostelijke Rondweg aanpassing hoogte (rechtzaak), 2^e herziening bestemmingsplan waar ook problemen met bestaande bewoners zijn. Waarom is er niet vastgehouden aan het basis bestemmingsplan en presentaties gemeente?"

Bij de startontwikkeling plan Vossenakker is er een stedenbouwkundige betrekken waarmee twee duidelijke kernpunten als basis zijn gebruikt voor uitwerking van het bestemmingsplan. Woningbouw zou van laag naar hoog plaats vinden (Oostendorperstraatweg naast Plan Pal). Ook is er duidelijk vastgelegd dat er voldoende vrije doorkijk moest zijn om de wijk goed aan te laten sluiten bij de bestaande woningen aan de Oostendorperstraatweg. Met de voorgenomen herziening wijk is wederom van beide punten. Op basis van het basis bestemmingsplan hebben mensen woningen gekocht met toezeggingen vanuit beleidsmedewerkers gemeente dat er inderdaad een mooie wijk ontwikkeld zou worden. U heeft destijds op mijn perceel een extra woningen geweigerd vanwege de eerdere genoemde punten (past niet binnen het bestemmingsplan). Waarom bent u nu van mening dat de vrije doorkijken en afwijking van hoogte woningen wel opzij gezet mogen worden?"

Reactie gemeente:

In het verleden is uitgegaan van een bepaalde ruimtelijke opzet voor de invulling van het plangebied Vossenakker voor de bouw van onder meer een grootschalig appartementencomplex (met 45 appartementen) op de hoek Oostelijke Rondweg/Kruidenlaan en specifieke woningen aan de rand van het plan aan de zijde van de Oostelijke Rondweg (Vliersingel), aflopend in hoogte en bebouwingsintensiteit. De planvorm, een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting, geeft de mogelijkheid dat een bepaalde verkaveling zoals die eerder is opgenomen in een uitwerkingsplan, kan worden herzien indien daar aanleiding voor bestaat. Het grootschalige appartementencomplex is nooit gebouwd (er was geen koper of verhuurder voor te vinden). Om die reden is een nieuw uitwerkingsplan gemaakt.

Hiervoor is het 'bestemmingsplan Vossenakker, 2^e uitwerking, tevens 1^e wijziging' opgesteld en in procedure gebracht. Met dit plan wordt o.m. een kleiner appartementencomplex voorgesteld (16 appartementen in plaats van 45 appartementen) en rijenwoningen. Op de plaats van één aaneengesloten appartementencomplex, op de hoek Oostelijke Rondweg/Kruidenlaan, worden in de nieuwe opzet meerdere kleinschalige complexen voorgesteld, in de vorm van grondgebonden rijenwoningen. Een verandering van het plan hoeft geen verslechtering te betekenen. Dat is ons inziens ook niet het geval met het inruilen van het appartementencomplex ten gunste van de voorgestelde invulling. Er is meer differentiatie in de opbouw van dit deel van het plangebied.

Het plangebied Vossenakker, en dat geldt ook voor de bouwlocatie aan de Vliersingel, is een ontwikkelingsgebied dat expliciet is aangewezen voor de bouw van woningen. Het is van belang dat ter plaatse woningen kunnen worden gebouwd die aansluiten bij de marktvraag. Ook als dat een herziening van het bestemmingsplan betekent, in het geval afgeweken moet worden van de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan. Het niet toestaan van een extra woning op het perceel Oostendorperstraatweg 19, is daarmee ook niet vergelijkbaar. De relatief open bebouwing aan de Oostendorperstraatweg, met doorkijk naar het plangebied, wordt niet aangetast. De fietsverbinding vanaf de Oostendorperstraatweg, gelegen tegenover het pand Oostendorperstraatweg 10, is doorgezet en verbindt Vossenakker met woonwijk De Pal.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

"Tijdens een mediation traject van een langere periode met de gemeente na een meerjarig slepend conflict over de waterhuishouding van het plan Vossenakker heb ik afspraken gemaakt en is er een overeenkomst getekend. Hiervoor moeten er een behoorlijk aantal aanpassingen worden gedaan ook bij de bestaande woningen aan de Kruidenlaan. Ik ga er vanuit dat deze overeenkomst wordt

gerespecteerd en de beschreven problematiek t.a.v. wateroverlast wordt opgelost alvorens met start met de verdere uitbreiding (bouw) van de Vossenakker.

Aanpassing milieucirkel (>100 m), graag ontvang ik over dit proces alle informatie en op basis van welke grond deze cirkel verkleind wordt. U heeft de cirkel meerdere keren aangepast ten gunste van woningbouw zonder rekening te houden met kwaliteit van leef- en woonomgeving. Ik zie graag de motivatie waarin u duidelijk aan geeft hoe de gemeente aanvaardbare woon- en leefklimaat waarborgt. Dit conform artikel 1 van de wet geurhinder en veehouderij. U bent verplicht tot een andere motivering welke ik lees ik alle beschikbare jurisprudentie."

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraak, zoals eerder van indiener is ingekomen, zijn in de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan in paragraaf 4.5 'Water' verduidelijkende afbeeldingen opgenomen. De civieltechnische tekeningen zijn verbeterd ten opzichte van het oorspronkelijk plan.

Een afbeelding van het hoofdinfiltratieriool met de daarbij behorende kolken is opgesteld en opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan (blz. 35). Via de kolken wordt het hemelwater vanaf het verhard oppervlak rechtstreeks afgevoerd naar de wadi gelegen tussen de Oostelijke Rondweg en de Vliersingel. Daarnaast is een afbeelding opgenomen met de op te nemen peilhoogtes binnen het plangebied (blz. 36). De as van de Kruidenlaan ligt op een peilhoogte van 2.98 t.h.v. het Bieslookpad en loopt in zuidelijke richting af naar 2.94 en 2.92. Ten behoeve van de afwatering is het peil met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte richting wadi's gelegd op 2.80 meter NAP. Gelet op de aangegeven peilhoogtes zal het hemelwater vanaf de Kruidenlaan naar de wadi's aan de Oostelijke Rondweg afwateren. Het Waterschap heeft ingestemd met de invulling van de waterparagraaf. Het in ontwikkeling brengen van het onderhavige plangebied ten behoeve van woningbouw, hindert de uitvoering van de overeenkomst n.a.v. de mediation dan ook niet.

Bij brief van 24 juli jl. is indiener geïnformeerd over de geurverordening, in die zin dat aangegeven is dat de verordening digitaal is in te zien via de website van de gemeente. De geurverordening is gemaakt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op basis van de Wvg kunnen gemeenten hun eigen geurbeleid doorvoeren, waarbij de mogelijkheid bestaat om – binnen de wettelijke kaders- af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit die wet. De geurverordening is gemaakt om de geurbelemmering voor een aantal gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weg te nemen. In bedoelde geurverordening is de achtergrond van het besluit aangegeven, zijn de voorwaarden benoemd en de gevolgen aangegeven. Met het vaststellen van de geurverordening is dat op 14 december 2009 als zodanig besloten door de gemeenteraad. Op basis van de verordening is het toegestaan om de geprojecteerde woningen te realiseren. Het is vervolgens aan de koper om te beoordelen of hij ter plaatse wil wonen. De aanwezigheid van de woning heeft in dat geval geen gevolg voor de milieucirkel.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2. Bewoner van het perceel Kruidenlaan 25 te Elburg. Ingekomen 24/25-07-2018.

Via de e-mail is een zienswijze ingekomen op 24-07-2018. Via de elektronische weg ingekomen zienswijzen kunnen niet in behandeling worden genomen. Deze elektronische mogelijkheid om zienswijzen/bezwaren in te dienen is door de gemeente Elburg niet open gesteld. Indien een zienswijze via de mail binnen komt, wordt een herstellmogelijkheid geboden aan indiener van de zienswijze. Een schriftelijk ondertekende zienswijze was op 25-07-2018 inmiddels al ingekomen, op grond waarvan de zienswijze alsnog ontvankelijk is.

"Tot mijn spijt is mijn verzoek om de speeltuin naast mijn woning te behouden en de nieuwe tweekapper aan de andere zijde van de speeltuin te bouwen niet ter harte genomen. In de reactie van de gemeente op mijn inspraakreactie zijn geen onoverkomelijke bezwaren aangedragen om mijn verzoek niet te kunnen inwilligen. Over de privacy en waardevermindering van de woning is geen uitspraak gedaan. Het is teleurstellend dat de voorkeur voor een bepaald straatbeeld het woonplezier van een (geboren en getogen) burger verkozen wordt. Hierbij wil ik u dringend verzoeken het voorstel te heroverwegen. Mocht dit geen positief besluit tot gevolg hebben dan rest mij niet anders dan planschade bij het college in te dienen."

Reactie gemeente:

In de 1^e uitwerking van het bestemmingsplan Vossenakker is het speelterrein langs de Kruidenlaan bestemd als groen. In de oorspronkelijke opzet waren ten zuidoosten daarvan patiowoningen gepland. Vossenakker is geen uitgelezen locatie voor senioren, wel voor gezinnen.

Zonder inhoudelijk in te gaan de zienswijze wordt het volgende aangegeven.

In artikel 3.6., 3^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een geldende bestemming met een nieuwe uitwerking kan worden vervangen, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Een deel van de groenbestemming, het gebied binnen het hekwerk (Hekwerk. Gemeten situatie), is ten behoeve van het speelterrein in gebruik genomen en derhalve is dat deel van de groenbestemming verwezenlijkt. De ter plaatse voorgestelde tweekapper komt op het deel van het binnen het hekwerk gelegen speelterrein en kan om die reden om juridische redenen niet met een nieuw uitwerkingsplan worden gerealiseerd, maar alleen met een bestemmingsplanherziening. De tweekapper kan om die reden niet middels de onderhavige uitwerking worden gerealiseerd en moet daarom uit de verbeelding worden geschrapt.



Met het onderhavige uitwerkingsplan is afgeweken van de oorspronkelijke opzet. In het noordelijk deel van het plangebied is het aantal van 45 appartementen (1^e uitwerking) teruggebracht naar 36 woningen, waarvan 16 appartementen. Voor het centrale plandeel is het aantal woningen uitgekomen op 69 woningen, in plaats van het aangegeven aantal van 65. Om die reden wordt náást de al vervallen tweekapper grenzend aan het perceel Kruidenlaan 25, ook de tweekapper ten zuiden van het fietspad geschrapt. Voor dit totale perceel, inclusief de tussengeleden groenbestemming, zal – eveneens rekening houdend met de exploitatie – middels een bestemmingsplanherziening een nadere overweging over de invulling daarvan worden gemaakt.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het bouwvlak van de aanpalende tweekapper te laten vervallen. Aansluitend daaraan wordt ook het gehele perceel met de groenbestemming en de daarop aansluitende woonbestemming van de tweekapper, direct aansluitend aan het fietspad, uit de verbeelding gehaald. In totaal 4 woningen.

3. Vossenakker v.o.f. te Tiel. Ingekomen 10 juli 2018.

Vanuit het overleg met Welstand is het verzoek gekomen om 4 hoekwoning en 1 tussenwoning aan de voorzijde ca. 25 cm naar buiten te laten springen. Hierdoor ontstaat er meer plasticiteit in de voorgevel van de beide bouwblokken. Om dit te kunnen uitvoeren over de totale breedte van de bouwblokken de bouwdiepte aanpassen. Graag deze extrabouwdiepte aan de achterzijde van de woningen toevoegen. Het betreft het blok met 13 woningen, bouwnummer 63 t/m 75 en het blok met 6 woningen, bouwnummer 76 t/m 81.

Reactie gemeente:

De zienswijze heeft betrekking op het bouwblok parallel geprojecteerd aan de Kruidenlaan (13 woningen) en het bouwblok geprojecteerd aan de Veldbloemenlaan, i.c. het verlengde deel ervan (6 woningen). Het betreft een geringe aanpassing, op voorstel van Welstand ten behoeve van het bouwplan. Door de extra uitbouw ontstaat er meer 'speling' aan de voorgevel van de te bouwen woningen. Voorkomen wordt daarmee dat de voorgevel als één lange vlakke wand wordt ervaren. De voortuin van de woningen is ondiep (1 meter) en moet worden behouden, waardoor de bouwblokken aan de achterzijde met 25 cm. worden uitgebreid. De bouwblokken hebben dan een diepte van ca. 9.50 meter.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de bouwdiepte van de twee aangegeven bouwvlakken aan de achterzijde met 25 cm te vergroten.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van 18 september, nr. 2
Mij bekend,

De gemeentesecretaris,

