



DE NIEUWE HAVEN

Elburg

Inleiding

Prins Project hecht waarde aan de input van omwonenden en overige belanghebbenden, daarom is het participatietraject zorgvuldig opgepakt en zijn belanghebbenden vanaf de planvorming betrokken bij de ontwikkeling. Met de verkregen input uit de participatieprocedure komen wij gezamenlijk tot een beter plan.

Plangebied

Het plangebied bevat de percelen Havenkade 42 tot en met 42c en J.P. Broekhovenstraat 1/1a. Na de indiening van een principeverzoek in 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend aan de ontwikkeling van De Nieuwe Haven Elburg. Begin 2021 was de hoofdopzet van het plan dermate concreet dat de participatie met omwonenden en belanghebbenden is gestart.

Werkwijze

Gedurende 2021 en 2022 zijn er diverse momenten georganiseerd. De sessies vonden zoveel mogelijk fysiek plaats, door de algemeen bekende omstandigheden was het niet in alle gevallen mogelijk om fysiek samen te komen. In juni 2021 is een informatiepakket bezorgd bij alle direct omwonenden en nabijgelegen bedrijven (zie bijlage I voor een overzichtskaart), de als bijlage II toegevoegde brief is destijds bezorgd. Vanaf dat moment was het gedurende twee weken mogelijk een reactie in te sturen via de projectwebsite. Door middel van de projectwebsite is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorliggende plannen, deze projectwebsite is veelvuldig gedeeld via diverse sociale media. Onderstaand een overzicht van alle contact- en overlegmomenten waar input is verzameld. De uitkomsten worden op de volgende pagina's omschreven.

Moment	Participanten	Toelichting
Maart 2021	Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop	Plan gepresenteerd per mail, projectnaam inclusief toelichting verkregen.
Maart 2021	Gemeente Elburg en Het Oversticht (welstand)	Plannen gepresenteerd op locatie, aansluitend fysiek gesprek
April 2021	Klankbordgroep Haven	Plannen gepresenteerd op locatie, aansluitend fysiek gesprek
April 2021	Klankbordgroep Haven	Herzien ontwerp gepresenteerd per mail n.a.v. bijeenkomst begin april
Mei 2021	Het Oversticht (welstand)	Vervolgoverleg (digitaal i.v.m. corona)
Juni 2021	Klankbordgroep Haven	Herzien ontwerp gepresenteerd per mail a.d.h.v. feedback Het Oversticht
Juni 2021	Gemeenteraad	Plan voorafgaand aan de participatie met omwonenden gepresenteerd
Juni 2021	Direct omwonenden	Informatie bezorgd bij omwonenden, inclusief link naar de projectwebsite
Juli 2021 – januari 2022	Participatie breder opgepakt	Vervolg participatie met direct omwonenden en belanghebbenden
November 2021	Klankbordgroep Haven	Omgevingstafel inrichting openbaar gebied
Maart 2022	Arent thoe Boecop en Botterstichting	Aanvullend overleg op verzoek van participanten n.a.v. brief aan het college van B&W
Juni 2022	Elburg Foods	Nader overleg naar aanleiding van uitgewerkt bestemmingsplan

Resultaten participatie

De belanghebbenden zijn geclusterd in een vijftal groepen. In dit hoofdstuk wordt de input per groep samengevat omschreven.

Klankbordgroep Haven Elburg

Buiten de ambtelijke afdelingen en haar adviseurs is de klankbordgroep als eerste partij in april 2021 betrokken bij het ontwerp-/participatieproces. De klankbordgroep Haven Elburg bestaat uit afgevaardigden van:

- Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop;
- Botterstichting;
- Winkeliersvereniging Elburg;
- Bedrijvenkring Elburg ;
- Aanwonenden Havenkade.

Vooruitlopend op de eerste sessie met de Klankbordgroep Haven Elburg zijn de plannen in maart 2021 digitaal gedeeld met Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop en de Botterstichting. Wij hebben de oudheidkundige vereniging verzocht een projectnaam aan te dragen, dit is De Nieuwe Haven Elburg geworden. De reactie van het bestuur van de Botterstichting hierop: “bedankt voor de informatie m.b.t. de door jullie voorgedragen projectnaam. Mooi dat de oudheidkundige vereniging hier ook naar heeft gekeken. Vanuit historisch perspectief kunnen wij ons ook prima vinden in deze naamgeving.”

Vervolgens zijn de sessies met de voltallige klankbordgroep gestart. Het voornaamste aandachtspunt van de klankbordgroep betrof het feit dat de botterwerf in de nieuwe situatie prominent aanwezig en gerespecteerd moet blijven. Om dit samen te beoordelen is na afloop van de eerste sessie de botterwerf in kleur en op exacte schaal verwerkt in de 3D-tekeningen van De Nieuwe Haven.

Vervolgens is er gevarieerd met bouwmassa en kleurgebruik van het complex achter de botterwerf. De bouwmassa liep hierin qua hoogte geleidelijk op vanaf de botterwerf. Daarnaast werd het idee geopperd om te werken met soortgelijke kleuren als de botterwerf, ton-sur-ton. Als tegenhanger is er een alternatief ontwerp gemaakt met contrasterende kleuren ten aanzien van de botterwerf. De varianten zijn eerst voorgelegd aan de klankbordgroep en vervolgens aan welstand. De alternatieve bouwmassa werd niet gezien als een verbetering door de afdeling welstand en daarom is verdergegaan met de oorspronkelijke massa. Het kleurgebruik werd daarentegen wel gezien als verbetering. Door het complex achter de botterwerf te voorzien van contrasterende kleuren blijft de botterwerf goed zichtbaar, deze verbetering wordt meegenomen als uitgangspunt in de nadere uitwerking van het ontwerp. Daarnaast is op verzoek van de klankbordgroep meer detail en groen aan het ontwerp toegevoegd.

Eind 2021 is er een omgevingstafel voor de inrichting van het openbaar gebied met de Klankbordgroep Haven Elburg georganiseerd. Tijdens deze sessie gaf de Botterstichting aan dat er meer sessies over het ontwerp van de bebouwing moeten volgen. Prins Project heeft toegelicht dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bouwvlakken en bouwhoogtes en dat er nog voldoende gelegenheid is om het samen over het beeldkwaliteitsplan te spreken.

Als aandachtspunt voor de inrichting van het openbaar gebied werd aangegeven dat de verkeerssituatie bij de aansluiting De Slenk en de J.P. Broekhovenstraat gevaarlijk is. Dit plan mag er niet toe bijdragen dat de verkeerssituatie gevaarlijker wordt. De Slenk is in het verleden afgesloten geweest, er wordt nu over gepraat om deze weg mogelijk weer af te sluiten. Op dit moment staat er een bord dat alleen bestemmingsverkeer gebruik van de Slenk mag maken. Dit punt wordt meegenomen in de nadere overleggen met de verkeerskundigen van de gemeente Elburg. Aansluitend ontstond de discussie over de algehele verkeersstromen rond de Havenkade.

Geconcludeerd werd dat de opgave ten aanzien van de verkeersstromen rondom de haven te groot is om door dit project te worden opgelost. Wel hebben leden van de klankbordgroep en initiatiefnemer de gemeente Elburg aangeboden om actief mee te denken in oplossingen.

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte is geopperd om 'het wiel niet opnieuw uit te vinden' en met straatmeubilair aan te sluiten op de vesting. De botterstichting oppert voor groen en zitplekken langs de haven. Een sterke wens van Arent Thoe Boecop en de Botterstichting is om het parkeren voor de commerciële plint aan de haven weg te halen en dit op een andere locatie te realiseren. Samen met de gemeente Elburg gaat initiatiefnemer op zoek naar alternatieven. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is een andere bestemming van de huidige parkeerstrook mogelijk gemaakt.

Tot slot is er met de klankbordgroep gesproken over de mogelijke wijziging van de commerciële plint naar wonen indien er onvoldoende vraag is naar commerciële ruimten. De klankbordgroep wil voorkomen dat het zuidoostelijke complex aan de Havenkade binnen het bestemmingsplan kan worden omgezet naar wonen. Hierop zijn de bestemmingsplanregels aangepast.

Het Oversticht

De welstandstoets is uitgevoerd door Het Oversticht aan de hand van het voorlopig ontwerp passend binnen het voorliggende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een complex voor de sociale sector aan de J.P. Broekhovenstraat te realiseren genaamd 'De Rokerij', dit complex is helder in haar architectuur en goed inpasbaar qua bouwmassa en architectuur. De verwijzing naar de voormalige palingrokerij in naam- en vormgeving is goed ontvangen. De kenmerkende schoorsteen is in het ontwerp verwerkt. Aandacht wordt gevraagd voor de uitstraling van de zijgevels die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Geadviseerd wordt om de 'schoorsteen' in zijn geheel functioneel te maken ten behoeve van het trappenhuis en de entree, waarbij verbreding denkbaar zou kunnen zijn.

De morfologie en bouwmassa's van de complexen aan de Havenkade zijn volgens Het Oversticht goed denkbaar en passen qua maat en schaal goed in de context. De gevelindeling, detaillering en dakvormen vragen echter om extra aandacht, te weten:

- De verdeling in verschillende panden is nu onvoldoende overtuigend als gevolg van de dakvormen en de verwantschap tussen de panden voor wat betreft gevelarchitectuur, kozijnen en gootlijnen (veelal op één hoogte/één horizontale lijn). Geadviseerd wordt meer diversiteit en variatie tussen de panden aan te brengen, waarbij specifiek is aangegeven dat de tussenstukken op zichzelf staande gebouwen moeten zijn. Er wordt een zekere relatie met de binnenstad beoogd, maar gelet op de forsere maat van de volumes, andere verhoudingen en het woonprogramma op alle lagen (ook in de kap) is gepleit voor een (meer) eigentijdse vertaling hiervan (voor wat betreft het architectuurbeeld, vormgeving en detaillering van kozijnen, neggen, metselwerk, spekbanden, daklijsten, et cetera).
- Begane grond achtergevel (plint bergingen) heeft een te gesloten en onaantrekkelijke uitstraling, dit heeft aandacht nodig.
- Ook de zijgevels van de complexen aan de Havekade verdienen extra aandacht (raamkozijnen, rollagen enzovoorts).

Ten aanzien van het openbaar gebied is geadviseerd om meer groen toe te voegen, zowel aan de voor- als achterzijde van de complexen. Deels overdekt parkeren is goed mogelijk, de vormgeving van een kapschuur is vreemd in deze omgeving. Het ontwerp moet beter worden afgestemd op de nieuwbouw en kan bijvoorbeeld worden voorzien van een sedumdak, dit is eveneens een idee voor complex 'De Rokerij'.

Naar aanleiding van bovenstaande aandachtspunten zijn onder andere de volgende optimalisaties in het concept-ontwerp doorgevoerd:

- ten aanzien van de gevelindeling is een kapvorm toegepast bij de teruggelegen appartementen op de bovenste verdieping, hierdoor oogt het geheel minder massaal. Daarnaast zijn deze eenheden voorzien van een gemetselde borstwering ter plaatse van de buitenruimten in plaats van een hekwerk, om het beeld rustiger te maken;
- de commerciële ruimten in de plint zijn voorzien van meer detail, onder andere de kozijnen zijn verder gedetailleerd;
- gevelindeling op de verdieping herzien, voornamelijk ten aanzien de hoogte van gevelopeningen;
- er is een extra trapgevel verwerkt in het ontwerp;
- het ontwerp van de kleine dakkapellen is herzien;
- raamluiken zijn verwijderd zodat de detaillering eenduidiger is;
- de kleur van het metselwerk is aangepast om tot een rustiger beeld te komen met aandacht voor de Botterwerf;
- er is gekozen voor een aantal terugkerende gootlijnhoogten;
- het openbaar gebied rond de bebouwing is nader uitgewerkt en voorzien van meer detail en groen.

Tijdens het participatieproces is dit geoptimaliseerde ontwerp gepresenteerd aan omwonenden en overige belanghebbenden. Openstaande punten die in het vervolg van het ontwerptraject aandacht krijgen zijn de zijgevels en de verdere detaillering van het gehele ontwerp. De openstaande punten worden samen met de verkregen ontwerptechnische input tijdens de participatieprocedure nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld samen met de Klankbordgroep en vastgesteld nadat de ruimtelijke procedure is gestart.

Omwonenden en bedrijven uit de directe omgeving

Zoals omschreven onder 'werkwijze' is de in bijlage II bijgevoegde brief bezorgd bij de panden opgenomen in het overzicht in bijlage I. In totaal zijn er 75 brieven bezorgd bij direct omwonenden en bedrijven in de nabije omgeving. Naar aanleiding hiervan hebben 14 partijen een reactie via de website ingestuurd en hebben een vijftal partijen persoonlijk contact gezocht.

Een overzicht van de ingestuurde reacties via de projectwebsite is toegevoegd als bijlage III. De reacties op de voorliggende plannen betroffen met name vragen ter verduidelijking of input op het ontwerp, vragen zijn rechtstreeks beantwoord. De in het plan opgenomen sociale woningbouw is positief ontvangen. Mogelijkheden voor botensteigers, appartementen in combinatie met eigen ligplaatsen en boxen voor boten zijn helaas niet inpasbaar in het plan. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is onder andere het binnenterrein en openbaar gebied groener ingericht. De overige gegeven input op het ontwerp wordt meegenomen in de nadere uitwerking, bijvoorbeeld het ontwerpen van levensloopbestendige woningen. Het voorliggende bestemmingsplan beperkt zich tot de massa. Een aantal reacties waren belangstellend van aard, deze reacties zijn niet opgenomen in bijlage III, de personen zijn toegevoegd aan de lijst met belangstellenden.

Naast een aantal omwonenden heeft zich een bedrijf uit de directe omgeving gemeld met vragen ten aanzien van milieuzonering en mogelijke beperkingen ten aanzien van de eigen bedrijfsvoering. Middels aanvullingen op de oorspronkelijke rapportage is aangetoond dat de betreffende ondernemer niet worden beperkt in haar bedrijfsvoering door plan De Nieuwe Haven Elburg. Volgens Prins Project en haar adviseurs is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierover hebben de diverse partijen nadere afstemming gehad. Aansluitend heeft er na brief-, mail- en telefonisch contact in juni 2022 een fysiek gesprek plaatsgevonden met ondernemer Elburg Foods. De directeur van Elburg Foods heeft zijn zorgen geuit ten aanzien van de ontwikkeling. Elburg Foods ziet de gehanteerde richtafstanden anders. Partijen zijn in goed overleg en met respect voor elkaars bedrijfsvoering uit elkaar gegaan.

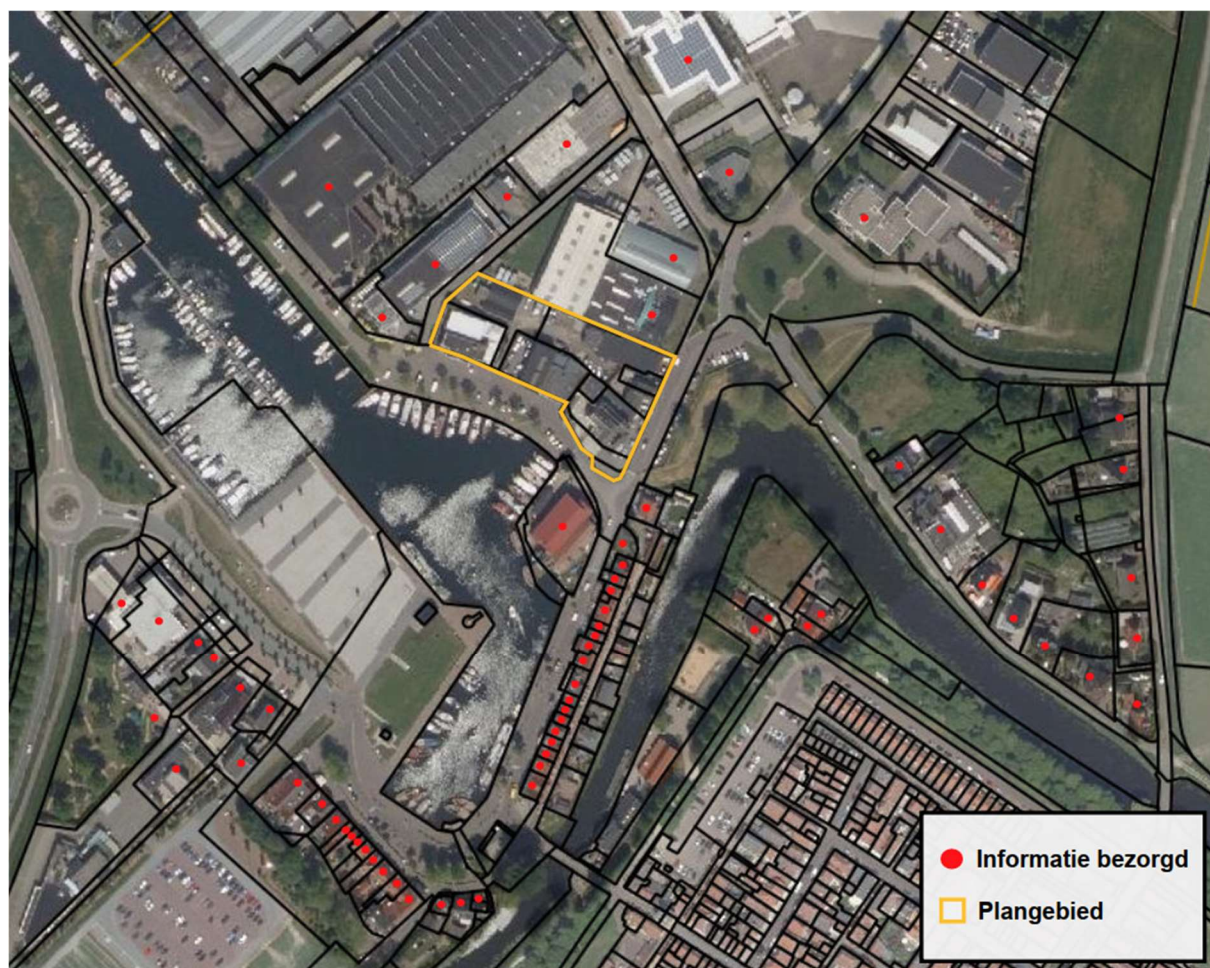
Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop en Botterstichting

De Oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop en de Botterstichting (deelnemende partijen in de Klankbordgroep Haven Elburg) hebben Prins Project los van de klankbordgroep verzocht om een persoonlijk fysiek gesprek begin 2022. Dit gesprek had ten doel de verhouding tussen Prins Project, de Botterstichting en Arent thoe Boecop te verbeteren nadat deze partijen, zonder dit te melden aan eigenaar Prins Project, de voormalige palingrokerij hebben voorgedragen als gemeentelijk monument.

Belangstellenden

Doorlopend melden zich geïnteresseerden voor toekomstige appartementen via de projectwebsite. De contactgegevens worden geregistreerd en deze personen worden middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen. Inmiddels hebben zich ruim 1100 geïnteresseerden ingeschreven voor een appartement of commerciële ruimten.

Bijlage I Overzicht omwonenden plangebied



Bijlage II Brief omwonenden plangebied



Nijverheidsweg 20
Postbus 41, 8084 ZG 't Harde
Telefoon 0525-653211
Fax 0525-652678
Internet: www.prinsprojectbv.nl
E-mail: info@prinsprojectbv.nl

Bankrelatie:
Rabobank, Harderwijk
Rek.nr. 35.46.86.291

K.v.K. nr. 08122166

Aan de bewoner(s) van dit pand

Betreft : Nieuwbouwontwikkeling Havenkade Elburg

't Harde, 11 juni 2021

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u ongetwijfeld weet dateren de eerste plannen voor het ontwikkelen van de percelen aan de Havenkade ten noorden van de botterwerf inmiddels van meer dan 10 jaar geleden. Sinds enkele jaren is Prins Project (onderdeel van Prins Bouw) betrokken als ontwikkelaar van deze locatie. In 2020 zijn de voormalige palingrokerij Van Triest en de voormalige locatie van groente- en fruithandel Kruihof aangekocht. Middels deze brief informeren wij u over de ontwikkeling van De Nieuwe Haven.

In 2011 heeft de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit rondom het havenkanaal te verbeteren. De visie voor dit deel van Kruismaten is om het gebied te transformeren naar een woon-/werk-/recreatiegebied, waardoor een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt gerealiseerd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Aansluitend op de stedenbouwkundige havenvisie en de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan hebben wij dit plan ontwikkeld. Het doel is de haven van Elburg aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken. Voortbordurend op het oorspronkelijke plan van initiatiefnemer Egbert Bos hebben wij in 2018 principemedewerking gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg. Begin 2019 is ons deze principemedewerking gegeven op basis waarvan wij het plan verder hebben uitgewerkt.

Nu zijn wij op het punt gekomen om het plan te presenteren, allereerst aan u als direct omwonende van de projectlocatie. Als alternatief op een fysieke informatiesessie presenteren wij u het plan digitaal. Om u een goed beeld van de ligging van het plan te geven hebben wij als bijlage bij deze brief de situatietekening toegevoegd. Via de projectwebsite is alle overige informatie beschikbaar, tevens zijn hier video's en 3D-impressies te zien:

www.denieuwehavenelburg.nl

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn wij benieuwd wat u ons wilt meegeven voor dit project, zodat wij uw input kunnen meenemen in de planvorming. U kunt uw reactie insturen via het contactformulier onderaan de projectwebsite onder 'uw mening telt'. Dit is mogelijk gedurende de maand juni 2021.

U mag uiteraard uw reactie ook per post toesturen of een verzoek doen voor een persoonlijk afspraak, dit kan via onderstaande contactgegevens. Ons adres is Nijverheidsweg 20 in 't Harde.

Mocht u geïnteresseerd zijn in de voortgang van het project en/of graag op deze locatie willen wonen? Schrijft u zich dan vrijblijvend in via de projectwebsite onder 'ik heb interesse'.

Wij hopen u middels deze brief en de projectwebsite voldoende te hebben geïnformeerd. Bij vragen kunt u mij telefonisch bereiken via 0525 - 653211 of per mail via [REDACTED]

Wij wensen u veel leesplezier en hopen dat u net als wij enthousiast wordt van deze ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Prins Project B.V.



Projectontwikkelaar

Bijlage III Ingestuurde reacties via de website

Onderstaande reacties zijn binnen de gestelde termijn in juni 2021 uit de directe omgeving ontvangen

- Aanbeveling: een gezamenlijke botensteiger te gebruiken voor bewoners met een eigen boot tot een bepaalde lengte;
- Is het niet beter om geen parkeerplaatsen aan de voorzijde te maken maar boxen te graven voor boten! De parkeerplaatsen zijn waarschijnlijk bedoeld voor de commerciële ruimtes. Dat zullen waarschijnlijk toeristen gebonden winkels moeten worden? De toeristen kunnen parkeren op het parkeerterrein oude vos! Of is het een idee om een extra parkeer voorziening te realiseren tegenover het gebouw van de woningbouwvereniging Omnia?
 - o *Samengevatte reactie Prins Project: het voorstel ten aanzien van parkeren nemen wij mee in de overleggen met de betreffende ambtenaren, de gesprekken over parkeren en de verkeersstromen moeten namelijk nog gevoerd worden. Boxen voor het stallen van boten is niet mogelijk.*
- Graag kleinere luxe seniorenappartementen en misschien in "de Rokerij" betaalbare koopwoningen voor jongeren en starters op de woningmarkt, voor jaarsalarissen van €30.000-€35.000 dus appartementjes van zo'n €135.000-€160.000 om Elburgse jongelui ook kansen te bieden. Meer kleinere appartementen geeft ook meer woningen en meer mensen een kans om een woning te bemachtigen;
 - o *Samengevatte reactie Prins Project: in overleg met de gemeente Elburg bieden wij een zo gevarieerd mogelijk woningaanbod aansluitend op de beleidsstukken. Waaronder 11 woningen voor de sociale sector.*
- Ik zou willen meegeven dat in het algemeen de balkons te klein zeker voor dit soort appartementen. Mensen hebben zeker net zoveel euro per m2 over voor buitenruimte als voor de m2 binnen. Neem het mee;
 - o *Samengevatte reactie Prins Project: deze opmerking nemen wij mee voor het vervolgproces. Allereerst gaan wij verder met het uitwerken van het bestemmingsplan, gedurende dit proces wordt op een later moment het ontwerp verder verfijnd.*
- Eerste indruk is mooi! Gevarieerde aanblik vanaf het water (qua stijl en kleurstelling), straalt kwaliteit uit. Pas op voor massaliteit qua aanblik. Het appartementencomplex aan de Nunspeterweg is een mooi voorbeeld. Mag ik u meegeven echt voor hoogwaardige kwaliteit te gaan, qua oppervlak appartementen en materiaalkeuze. En eigen (onderkelderde/overdekte) parkeerplak is geen luxe. En niet met de handrem op kiezen voor 'Elburgse' middelmaat, ook al is dat waarschijnlijk de grootste doelgroep. Veel succes;
 - o *Samengevatte reactie Prins Project: ondergronds parkeren is onderzocht en blijkt niet haalbaar. Aansluitend op de beleidsstukken zijn wij voornemens een gevarieerd woningaanbod te realiseren, waarbij het plan is op "De Rokerij" te realiseren voor de sociale doelgroep. In het huidige plan worden de appartementen aan de Havenkade voor de vrije sector gerealiseerd, de materiaalkeuze voor beide panden zal luxe zijn.*
- Prachtig plan. Mooi divers en stijlvol gevelbeeld. Tip: zorg dat parkeren achter gebouw mooi met groen wordt afgewerkt en zorg ook voor voldoende ruimte om bomen te planten zodat parkeerplekken en de aanpalende bebouwing vanuit de woningen niet al teveel zichtbaar is. Aansluiting op industrieterrein moet geen afbreuk doen aan kwaliteit voorgevel;
 - o *Samengevatte reactie Prins Project: De groene inrichting van het openbaar gebied heeft onze aandacht, deze input nemen wij mee bij de nadere uitwerking.*

- Graag zou ik zien dat er woningen bij zijn die goede voorzieningen hebben zodat ouderen, zoals ik, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen;
 - *Samengevatte reactie Prins Project: wij zorgen voor een levensloopbestendig ontwerp van de appartementen.*
- Is er ook aan seniorenwoningen gedacht?
 - *Samengevatte reactie Prins Project: de appartementen worden levensloopbestendig ontworpen, zo wordt onder andere elk stijgpunt voorzien van een lift en is het ontwerp rolstoelvriendelijk.*
- Dat er een parkeergarage onder moet komen;
 - *Samengevatte reactie Prins Project: dit is onderzocht en blijkt helaas niet haalbaar.*
- Prachtig ontwerp;
- Dit is een mooi plan om de woningnood wat te verlichten en de haven een mooier aanzicht te geven. Op het sociale vlak valt me als eerste op dat de sociale woningen niet aan het havenfront zitten maar enigzins om het hoekje, een beetje achteraf. Best mooi om te zien dat het grote(re) geld weer eersterang zit, alsof de kleine knip niet graag op zo'n mooi plekje zou willen wonen... Ik ben ook zeer benieuwd hoe er geregeld gaat worden dat het sociale aspect nageleefd gaat worden. In de hedendaagse verhitte huizenmarkt wordt er zomaar (vele) duizenden euro's hoger geboden dan de vraagprijs. Daarmee worden vooral de starters, maar ook de mensen met een wat krappere portemonnee ernstig op achterstand gezet. Hebt u hier een plan voor? Het zou bijvoorbeeld van sociaal gevoel spreken als iedereen die overbiedt uitgesloten wordt van de procedure;
 - *Samengevatte reactie Prins Project: Het realiseren van wooneenheden voor de sociale sector heeft onze aandacht, in overleg met de gemeente wordt dit contractueel geborgd. Dit zal gaan om vastgestelde V.O.N. prijzen en/of een maximale huur.*
- Ik zou dat zo graag zien, dat er gebouwd word voor senioren die een laag inkomen hebben, zodat deze doelgroep daar hun oude dag kan slijten. En dan voor de kleine portemonnee. Maar ik zie het al aankomen dat de rijken er weer mee weg lopen en dat kan nooit voor de gewone Elburger goed gevonden worden. Dat toch niet de bedoeling zijn van dit mooie project.
 - *Samengevatte reactie Prins Project: één van de drie complexen wordt gerealiseerd voor de sociale sector, als het plan zo blijft als het nu is zal 'De Rokerij' gerealiseerd worden voor de sociale huur of sociale koopsector, in combinatie met diverse formaten appartementen in de vrije sector bieden wij ons inziens juist een zeer gevarieerd woningaanbod. Daarbij is het goed om te weten dat wij de appartementen levensloopbestendig ontwerpen.*
- Een kleurrijk, gevarieerd bouwplan. Prachtige locatie!
- Wat komt er aan de achterzijde van deze appartementen?
 - *Samengevatte reactie Prins Project: aan de achterzijde van de appartementen komen op de begane grond inpandig bergingen. Het plan is om het buitenterrein in te richten met parkeren (deels overdekt) en groen.*