

NOTA VAN VOOROVERLEG - DE NIEUWE HAVEN

Datum 05 juli 2022

Inleiding

In 2011 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie Havengebied vastgesteld. Doel van de visie is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de haven van Elburg. Een groot deel van de visie is met de uitbreiding van de haven, realisatie van het havenkantoor, verplaatsing van parkeerterrein De Oude Vos en het vaststellen van het bestemmingsplan de Kopse Waard, in uitvoering op gerealiseerd. Met het plan De Nieuwe Haven wordt ook het laatste onderdeel van de visie – transformatie van het zuidoostelijke deel van Kruismaten – gerealiseerd.

Eind 2018 is door één van de eigenaren van het plangebied een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 38+4 appartementen in combinatie met een commerciële plint. Aangezien de aanvraag paste binnen de ruimtelijke kaders van de stedenbouwkundige visie uit 2011 en de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan uit 2012, heeft het college van b en w begin 2019 hier positief op besloten.

Dit besluit heeft ertoe geleid dat de indiener van het principeverzoek contact heeft gezocht met ontwikkelaar Prins Bouw om het project te ontwikkelen. Nadat in 2020 palingrokerij Van Triest de deuren heeft moeten sluiten, is het pand en de locatie gekocht door ontwikkelaar Prins Bouw. Met het beëindigen van rookactiviteiten op deze locatie is ook de grootste milieucirkel komen te vervallen en hiermee ontstaat er planologische ruimte voor de ontwikkeling.

Prins Bouw heeft het plan verder uitgewerkt. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld, is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt – met alle bijbehorende onderzoeken op het gebied van lucht, geluid, externe veiligheid, bedrijfszonering, ecologie etc. – zijn grondposities aangekocht, zijn overeenkomsten met andere grondeigenaren gesloten, is een stedenbouwkundig ontwerp en een inrichtingsplan van de openbare ruimte gemaakt, is een website gemaakt en is het participatie- en communicatietraject gestart.

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In deze nota is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen. Naast het wettelijke vooroverleg heeft de initiatiefnemer een participatieproces gevolgd en uitgebreid beschreven in het participatieverslag. Hierin staat bijvoorbeeld ook uitgebreid beschreven hoe er met de input van Het Oversticht (de welstandscommissie) is omgegaan, in deze nota is een beknopt overzicht hiervan opgenomen.

Omgevingstafel

Nieuw instrument in het vooroverleg is de omgevingstafel. Hierbij wordt in een vroeg stadium een breed overleg georganiseerd, hierbij zijn alle relevante gemeentelijk disciplines, de provincie, het Oversticht, het waterschap en de ODNV aanwezig. Doel van het overleg is dat de initiatiefnemer het plan kan toelichten, vragen gesteld kunnen worden en dat de advisering op het plan integraal kan plaatsvinden. De eerste omgevingstafel is georganiseerd op 15 november 2021 en ging specifiek over de appartementencomplexen. De tweede omgevingstafel was op 30 november 2021 en ging specifiek over de openbare ruimte. Voor deze omgevingstafel zijn ook andere belanghebbenden zoals de historische vereniging en de naastgelegen botterwerf uitgenodigd.

Aangeschreven instanties

Het voorontwerp is voor een reactie en advies toegestuurd aan:

1. Provincie Gelderland;
2. Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV);
3. Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland;
4. Welstandscommissie, Het Oversticht;
5. Waterschap Vallei en Veluwe;

Provincie Gelderland, brief van 15 november 2021.

Op 16 maart 2022 is de reactie van de provincie ontvangen. Hierin wordt aandacht gevraagd voor de onderbouwing van het woningbouwprogramma. In de woonvisie staat dat er behoefte is aan meer variatie en 30-40% goedkope en betaalbare woningen. Er wordt gesproken over 50 appartementen, waarvan 11 in de sociale huur, dus 22%. De onderbouwing dat niet wordt voldaan aan de 40% is onvoldoende.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast door aan te geven dat gezien de locatie en de gedane investeringen het percentage uit de woonvisie vanuit financieel oogpunt niet haalbaar is. Gezien de grote belangstelling onder inwoners van Elburg voor dit plan ontstaat de nodige doorstroom waardoor bestaande woningen in de gemeente vrij komen. Indirect wordt hierdoor aan de gemeentelijke doelstelling voldaan.

Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV)

Van de Omgevingsdienst is een beoordeling van het conceptontwerpbestemmingsplan ontvangen die is samengevat in 6 hoofdonderwerpen. Dit zijn:

- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering en
- Ecologie.

Het eerste meervoudige advies van de ODNV is binnengekomen op 10 december 2021. De quickscan flora en fauna en de specifieke soortenonderzoeken zijn akkoord. De thema's bodem, externe veiligheid, geluid, lucht, ecologie, bedrijfszonering, zijn niet akkoord. De rapporten en bijlagen van het akoestisch onderzoek en bodem moeten worden aangepast en voor ecologie is een stikstofonderzoek nodig.

Het tweede meervoudige advies van de ODNV is binnengekomen op 13 april 2022. Het aspect lucht is akkoord. Het aspect ecologie is bijna akkoord, alleen het aspect zorgplicht ontbreekt. Hetzelfde geldt voor het aspect externe veiligheid, het advies van de veiligheidsregio over zelfredzaamheid en rampenbestrijding moet worden opgenomen. Bodem, Geluid en bedrijfszonering is niet akkoord.

Op 23 mei is een overleg georganiseerd met gemeente, ODNV en de initiatiefnemer (met adviseurs) over de openstaande punten. Dit heeft er toe geleid dat de onderzoeken naar bodem, geluid en bedrijfszonering zijn aangepast.

Op 17 juni is het derde meervoudig advies van de ODNV ontvangen. Het onderwerp geluid is akkoord, wel zal een toelichting m.b.t. piekniveaus als gevolg van dichtslaande portieren moeten worden opgenomen. Het aspect bedrijfszonering is nog niet akkoord, de consequenties als gevolg van beperking van de planologische mogelijkheden van naastgelegen bedrijven en eventuele beheersmaatregelen zijn onvoldoende onderbouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit opgenomen.

Het aspect bodem is na aanvullend overleg tussen de ODNV en Boluwa (opsteller rapporten) verder aangevuld.

Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (VNOG)

Op 23 december 2021 is het advies van de VNOG ontvangen, geconstateerd is dat er geen zaken zijn die relevant zijn voor externe veiligheid. Wel zijn er adviezen over zelfredzaamheid en rampenbestrijding opgenomen (zie opmerking ODNV). Deze adviezen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Welstandscommissie, Het Oversticht

De welstandscommissie is vanaf maart 2021 voor het eerst om advies gevraagd, vanaf dat moment is het Oversticht nauw betrokken geweest bij de verdere uitwerking van het plan. De morfologie en bouwmassa's van de complexen 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. Voor het openbaar gebied is geadviseerd om meer groen toe te voegen, zowel aan de voor- als achterzijde van de complexen. Voor een uitgebreide beschrijving van de betrokkenheid van het Oversticht in het proces en hoe er met de adviezen is omgegaan wordt verwezen naar het participatieverslag.

Waterschap Vallei en Veluwe

Op 30 november 2021 is het advies van het waterschap ontvangen. De mate waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie is onvoldoende verwoord. Er staat niet aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater.

Het plan ligt voor een groot deel in de beschermingszone B van een waterkering. De rand langs de oostkant valt nog net in de beschermingszone A. Het is nodig om een watervergunning aan te vragen voor bouwwerkzaamheden in een beschermingszone A.

Daarbij is het van belang om te weten dat het waterschap terughoudend is met het toestaan van werken in of nabij waterkeringen gedurende de periode 1 november tot 1 april, vanwege het verhoogde risico op falen van de waterkering in deze periode. In de periode van 1 november tot 1 april is er een grotere kans op het optreden van hoog water in combinatie met sterke wind.

De opmerkingen van het waterschap zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.