



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2022, met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan De Wimpel 6, Elburg.

Overwegende,

dat de gemeente op 13 februari 2018 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) heeft gesloten met Loostad BV en Jansen Vastgoed BV voor een haalbaarheidsstudie naar de uitbreiding van winkelcentrum de Vrijheid en de herontwikkeling van percelen De Wimpel 2, De Wimpel 4 en De Wimpel 6,

dat in oktober 2020 de resultaten van haalbaarheidsstudie zijn gepresenteerd, hieruit is gebleken dat voor een duurzame toekomstbestendige uitbreiding van winkelcentrum de Vrijheid de percelen De Wimpel 2, 4 en 6 niet nodig zijn;

dat voor De Wimpel 2 voorlopig geen ontwikkelingen worden voorzien, dat op De Wimpel 4 een uitbreiding zal plaatsvinden met een sportzaal,

dat op 02 november 2021 een exploitatieovereenkomst is getekend met Loostad BV en Jansen Vastgoed BV voor de ontwikkeling van 32 sociale huur en/of sociale koopappartementen op De Wimpel 6;

dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Elburg Oostendorp", waarin voor het perceel de bestemming "Maatschappelijk - onderwijs" is opgenomen.

dat om het beoogde gebruik mogelijk te maken een herziening van bestemmingsplan noodzakelijk is;

dat het gebruik van de school is beëindigd, dat het tijdelijke gebruik van het schoolgebouw is beëindigd, dat het schoolgebouw per 01 januari 2022 leeg is komen te staan, dat het schoolgebouw in de nacht van 14 op 15 maart 2022 gedeeltelijk is afgebrand en dat de sloop van de restanten inmiddels heeft plaatsgevonden.

dat de herontwikkeling past binnen het beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie,

dat de Provincie Gelderland positief heeft geadviseerd,

dat de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst heeft georganiseerd voor de omwonenden

dat het plan over het algemeen door de omwonenden positief is ontvangen,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "De Wimpel 6, Elburg", dat de beoogde ontwikkelingen mogelijk maakt, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat naar aanleiding daarvan wel zienswijzen zijn ingediend;

dat bij de stukken de "Zienswijzennota bestemmingsplan De Wimpel 6, Elburg" is opgenomen, welk document geacht wordt deel uit te maken van dit besluit,

dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen niet hoeft te worden aangepast;

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat over de uitvoering van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is afgesloten met de rechthebbenden, waarin grondprijzen en vergoedingen voor gemeentelijke inzet zijn opgenomen en waarmee de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, zijn afgedekt en de planherziening verder voor de gemeente geen financiële gevolgen heeft;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met zienswijzennota naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Wimpel 6, Elburg"
2. Het bestemmingsplan "De Wimpel 6" met kenmerk "[NL.IMRO.0230.BPDeWimpel6-VST1](#)" ongewijzigd vast te stellen;
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van die wet;

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 26 september 2022,

de voorzitter,



ir. J.N. Rozendaal

de griffier,



mr. D.H.A.A. Kassing



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
WIMPEL 6 ELBURG

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 26 september 2022

de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. D.H.A.A. Kassing

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wimpel 6 Elburg

Het ontwerpbestemmingsplan, met bijlagen, heeft vanaf 28 april 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde periode binnengekomen en op juiste wijze ontvangen en zijn dus ontvankelijk. Op 4 juli 2022 heeft overleg plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijzen en de gemeente, waarbij indieners de zienswijzen hebben toegelicht en de gemeente aangaf hoe ze voornemens was hiermee om te gaan.

Zienswijze 1 – ingekomen op 30 mei 2022

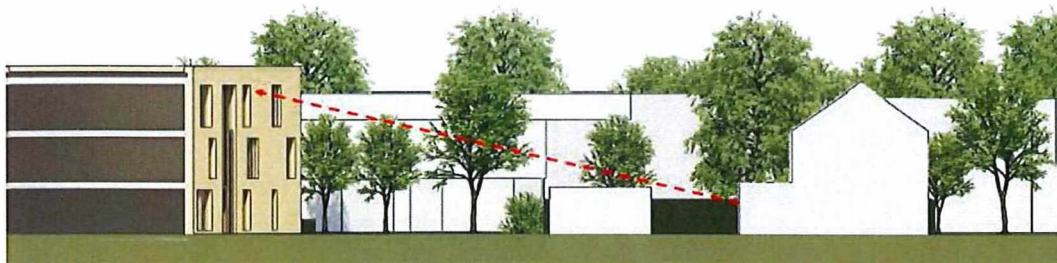
In een tijd dat er een beroep wordt gedaan op inwoners om meer groen te creëren voor een betere leefomgeving, is het opvallend dat er ten behoeve van dit plan veel aanwezig volwassen groen moet verdwijnen. Kan het plan aangepast worden om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden.

Indiener heeft gelijk dat groen een belangrijk onderdeel is van een gezonde leefomgeving. Bomen zorgen voor een verkoelend effect en door meer onverhard (groen) terrein is de gemeente beter bestand tegen heftige regenbuien (klimaatadaptatie). In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen, door een zo efficiënt mogelijk stedenbouwkundig plan te maken. Hierbij zijn de nieuwe infrastructuur en de parkeerplaatsen zo dicht mogelijk op de bestaande infrastructuur aangesloten. Hierdoor wordt de hoeveelheid nieuw aan te leggen verharding tot een minimum beperkt. In de oude situatie is de hoeveelheid verharding (school en verharde buitenruimte) ~3.000 m², in de nieuwe situatie (appartementen, parkeren en paden) neemt de hoeveelheid verharding met circa 20% af. Ten behoeve van het plan verdwijnen 7 of 8 bestaande bomen, ter compensatie worden er minstens zoveel nieuwe bomen gepland.

Zienswijze 2 – ingekomen op 3 juni 2022

De bouwhoogte wordt 11¹ meter in plaats van de huidige 4.5 en de bebouwing komt een dichter bij hun woning te staan. Deze combinatie zorgt voor verlies van privacy en uitzicht. Voorgesteld wordt de bouwhoogte te beperken tot 2 lagen en het gebouw op de plaats te zetten waar de basisschool stond.

Voor de positie van het bouwwerk is eigenlijk hetzelfde uitgangspunt gehanteerd als wordt voorgesteld in de zienswijze. De zuidoosthoek staat op exact dezelfde plek als de voormalige basisschool. De plattegrond van de voormalige school is vanwege de grillige vorm ongeschikt als plattegrond voor een appartementencomplex. Voor het ontwerp is gekozen voor een tweetal complexen met elkaar verbonden door het centrale trappenhuis met lift. Doordat voor een efficiënte plattegrond is gekozen en een bouwhoogte van drie lagen is het totaal verhard oppervlak minder dan dat van de oorspronkelijke basisschool. Wel is het gebouw langer geworden, waardoor het 6,4 meter dichter bij de woning van de indiener komt te staan.



Om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van verlies van privacy is onderzoek gedaan naar de zichtlijnen. Hieruit blijkt dat er vanaf de derde verdieping een zichtlijn op de begane grond van de

¹ de bouwhoogte is 10 meter, alleen het trappenhuis mag 11 meter worden, dit doet verder weinig af van de inhoud van de zienswijze.

woning is. In het ontwerp van de appartementen is hier rekening mee gehouden door het aantal ramen en de afmeting van de ramen in deze gevel zo klein mogelijk te houden. Er is gekeken of het totale complex opgeschoven kon worden, maar dit is marginaal en zal niet veel effect hebben. Om tegemoet te komen aan de zienswijze worden tussen de woning en het appartementencomplex één of meer bomen geplant zodat het groene uitzicht blijft en het verlies van privacy beperkt is van indiner.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Zowel het waterschap als de provincie heeft geen zienswijzen ingediend, ook zijn er geen ambtelijke wijzigingen nodig.

Het toevoegen van meer groen past binnen de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Gemeente Elburg

03 JUNI 2022

Wijk

Burgemeester

en



Gemeente Elburg

Postbus 30

8080 AB Elburg

03 JUN 2022

03 JUN 2022

Z62ee #X95DNDN#DD#0000#

to: m. de vries, p. m. de vries

Gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB Elburg

Elburg, 5 mei 2022

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Wimpel 6

Gemeente Elburg	
30 MEI 2022	
ontnr	

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze wil ik graag mijn zienswijze geven op het ontwerp van Wimpel 6. Voor zover ik kan zien op het ontwerp (ik kon wegens ziekte niet bij de presentatie zijn), verdwijnen er toch een behoorlijk aantal bomen die in de buurt stonden van de voormalige basisschool "de Vrijheid".

Mag ik vragen waarom, er in een tijd, waarop er beroep wordt gedaan op burgers om meer groen te creëren in hun eigen tuinen, er zo onzorgvuldig lijkt te worden omgegaan met het groen door de gemeente zelf. Groen dat we al zoveel jaren hebben. Er is genoeg bewijs welke verkoelende werking volwassen bomen hebben voor een omgeving. Waarom wordt er gekozen voor een ontwerp waarbij zoveel volwassen bomen het veld moeten ruimen, om vervolgens plaats te maken voor parkeerplaatsen? Heeft de architect echt geen mogelijkheid gezien, om de ruimte zo te benutten dat de meerderheid van de bomen kan blijven staan? Was er geen enkel andere ontwerp mogelijk? Het hoeft misschien niet allemaal zo recht toe recht aan te zijn? Het kost zoveel jaren voordat we weer bomen hebben van dit niveau.

Is het mogelijk om de kastanjeboom op het plein in ieder geval wel te sparen? In een eerder contact met de gemeente heb ik hier ook om gevraagd. Uit de tekening is mij niet duidelijk of deze boom daarop aangegeven staat.

Uit de tekening begrijp ik ook dat jullie de grote oude boom naast de gymzaal de Wimpel laten verdwijnen? Ik weet niet hoe ik het voor deze oude reus kan opnemen, wat kan ik zeggen zodat jullie écht begrijpen hoe waardevol het is om hem daar te hebben? Ik weet alleen dat het echt een groot verlies zou zijn (voor ons allen) als jullie deze boom opofferen ten behoeve van een gymzaal. Nogmaals, is er helemaal geen ontwerp mogelijk waarin deze boom als waardevolle aanvulling in meegenomen kan worden???

Tot slot, ik ben blij om te mogen wonen in deze gemeente en ik denk dat we het niet zo slecht treffen met ons gemeentebestuur (hoewel langer termijn denken misschien wel een uitdaging is). Mijn doel is dan ook om een bijdrage te leveren aan het leefbaar en groen houden van Elburg, omdat het een gewoon een mooie stadje is in een mooie omgeving. Dit is zeker niet een brief om dwars te liggen of om onnodig tijd te rekken (dat zou ook niet in mijn belang zijn of van mijn naasten). In deze brief hoop ik u te laten inzien dat bepaalde beslissingen écht onomkeerbaar zijn, het is nu nog tijd om te heroverwegen. Ik zou bij deze graag de opdrachtgever en de architect(en?) willen uitdagen om zelf **nog eens te kijken** naar de plannen, een beroep te doen op nog meer creativiteit, er een nachtje over te slapen. Is er ruimte voor aanpassing? Kan dat, mag dat? Is dat het waard? Aan u het antwoord.

Ik wens u wijsheid in het nemen van uw uiteindelijke besluit, ik denk zelfs dat dit wel eens een hele leuke uitdaging voor u zou kunnen zijn. Ik hoop dat u de handschoen oppakt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]
Elburg

Gemeente Elburg
Ingek.: 30 MEI 2022
Zaaknr.
Documentnr.

Gemeente Elburg
T.a.v. dhr/mevr. A Hlaga
Postbus 70
8080 AB Elburg