



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2010 met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heidezoo 2010" van de gemeente Elburg;

overwegende:

dat een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt voor woningbouwlocatie "Heidezoo", gelegen ten westen van de kern te 't Harde, globaal omsloten door Oude Brandweg (oostgrens), fietspad Granietstraat (zuidgrens), Verlengde Schietweg (westgrens) en de Bovenweg (noordgrens);

dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de realisering van een woonwijk van plm. 215 woningen en 27 zorgenheden met de daarbij behorende bijgebouwen alsmede voor verkeersontsluiting en infrastructuur;

dat met betrekking tot het stedenbouwkundig ontwerp specifiek overleg heeft plaatsgevonden met buurtbewoners, het dorpscomité 't Harde en met raadsleden;

dat op 14 februari 2007 en 23 april 2008 informatiebijeenkomsten in 't Poshuis te 't Harde zijn gehouden over onder andere het stedenbouwkundig ontwerp voor het onderwerpelijke plangebied;

dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro op 14 december 2007 en 4 januari 2008 is gezonden naar aan het plan gerelateerde instanties en dat naar aanleiding van de vooroverlegreacties het plan en enkele onderzoeksrapporten zijn aangepast, danwel toegevoegd, één en ander zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van de plantoelichting;

dat uit onderzoeken voor wat betreft Ruimtelijke ordening, Natuur en landschap, Water, Archeologie en Cultuurhistorie en Milieu is gebleken dat geen beletselen bestaan om het onderwerpelijke plan te realiseren;

dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland, op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, d.d. 22 augustus 2008 vergunning is verleend voor de realisering van het onderwerpelijke plangebied;

dat door het college van burgemeester en wethouders op 2 september 2008 en 18 november 2008 vrijstelling van het geldende bestemmingsplan is verleend, met toepassing van artikel 19, lid 2, van de WRO (oud), voor het bouwrijpmaken respectievelijk voor het realiseren van in totaal 194 woningen en 27 appartementen c.a. en het woonrijpmaken;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit met ingang van 1 september 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 3 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan;

dat de ingekomen zienswijzen allen ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heidezoo 2010', welk document geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat de verbeelding (v/h plankaart) op twee locaties naar aanleiding van de ingediende zienswijzen behoeft te worden aangepast;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) omdat met particuliere eigenaren van gronden gelegen binnen het plangebied een anterieure overeenkomst is gesloten en daarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden, anderszins verzekerd is en ook aan de overige voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro wordt voldaan;

dat de wijk Heidezoom dient te worden toegevoegd aan de bebouwde kom als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, w.o. de artikelen 3.8 en 6.12;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit, zoals opgenomen in 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heidezoom 2010', ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Heidezoom 2010' betreffende de 'Beoordeling door de gemeente' op de ingediende zienswijzen;
- het bestemmingsplan "Heidezoom 2010" gewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken en het planidee van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.230.BPHEIDEZOOM2010-VST1;
- VROM Inspectie verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan na zes weken zoals bepaald in artikel 3.8, lid 4, van de Wro;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- op grond van het bepaalde in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994 de wijk Heidezoom toe te voegen aan de bebouwde kom van 't Harde, conform de begrenzing op bijgevoegde tekening WVV 2010-1;
- de indieners van zienswijzen te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 13 december 2010.

de voorzitter,

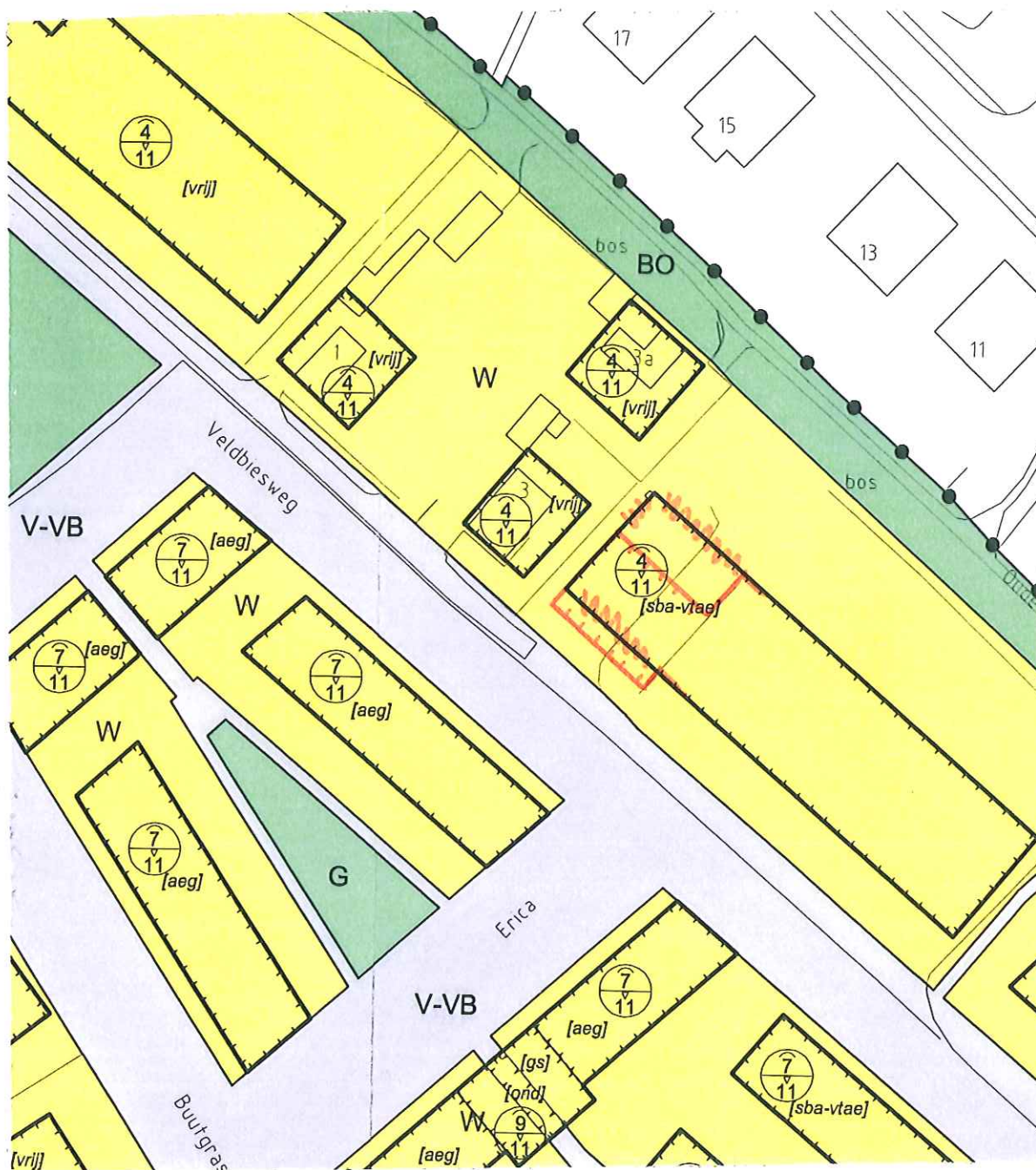
F.A. de Lange

de griffier,

Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga.

Bijlage II behorende bij Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Heidezoom 2010".

Voorstel wijziging verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienswijze onder nr. 1.



Schaal 1 : 1000.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 13 december 2010.

De burgemeester,

F.A. de Lange

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Bijlage III behorende bij Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Heidezoom 2010".

Voorstel wijziging verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienswijze onder nr. 3.



Schaal 1 : 1000.

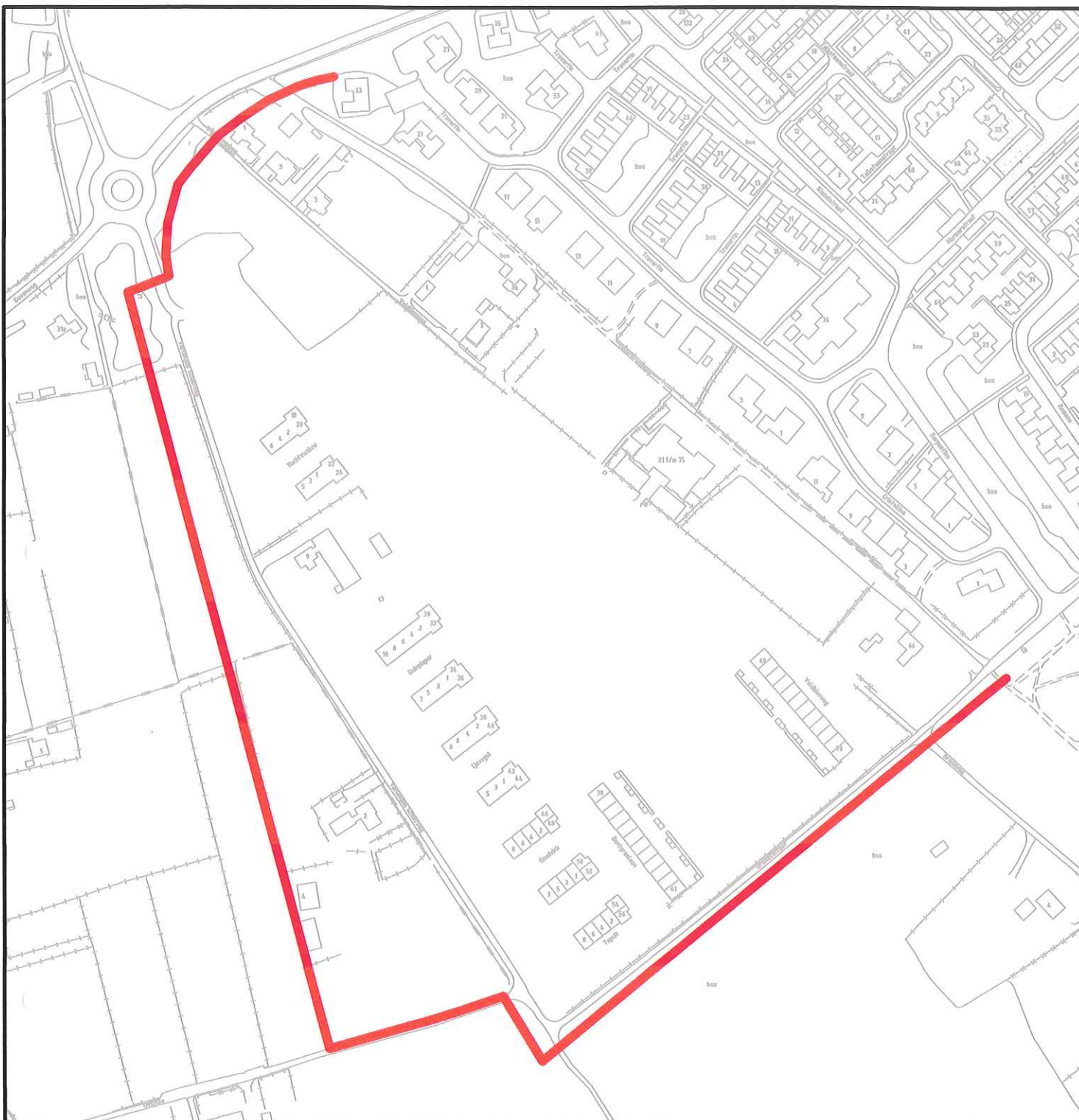
Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 13 december 2010.

De burgemeester,

F.A. de Lange

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 13 december 2010.

De burgemeester,

F.A. de Lange

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga



AFDELING
BEHEER

nieuwe grens bebouwde kom 't Harde (wegenverkeerswet) ter hoogte van Heidezoom

tek. nr.

WVW 2010-1



get. WvdB

schaal: nvt

datum: 24-08-2010

formaat: A4

gewijzigd: 1

2

3

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Heidezoom 2010”.

Algemeen. Het ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010 en het ontwerpadviesbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 1 september 2010 tot en met 12 oktober 2010. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingekomen, allen binnen de inzage termijn. De zienswijzen onder 2 en 3 zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van aan de gemeenteraad. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, heeft het college deze zienswijzen doorgezonden naar het bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. De indieners zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld d.d. 12 oktober 2010. De ingebrachte zienswijzen zijn daarom allen ontvankelijk. Op grond artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen van de indieners en de locatiegegevens geanonimiseerd. Op Bijlage I (wel openbaar doch niet beschikbaar langs digitale weg) zijn de naw-gegevens van de indieners overeenkomstig onderstaande nummering weergegeven. Van de mogelijkheid voor het indienen van een mondelinge zienswijzen is géén gebruik gemaakt.	
---	--

Nr.	Naam	Ingediende zienswijze	Beoordeling door de gemeente
1.	n.n. ingekomen op 06-10-2010	Het gaat hierbij om de oostelijke (bebouwings)zone De Houtsingels zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan. De rooilijn. a. In deze zone bevinden zich meerdere bestaande kavels. Tussen deze kavels zijn 2-onder-1 kapwoningen en enkele vrijstaande woningen gesitueerd. De woningen staan bewust niet in één lijn. De kavels hebben diepe voortuinen wat volgens het ontwerpbestemmingsplan ten goede zou komen aan het landelijke beeld van deze woonstraat. b. Wij zouden graag zien dat de rooilijn van de toekomstige bouw kavels op één lijn komt te liggen met de bestaande woningen. Dit omdat anders de achterkant/zijkant van de (nieuwe) woningen halverwege de tuin zal bereiken en daardoor een grote aanslag worden gepleegd op de open horizon waar wij nu op uit kijken. Als dit toch wordt gerealiseerd dan raken wij het landelijk beeld kwijt en kijken wij tegen één grote stenen wand.	a. De weergave in deze alinea is juist. Besluit: de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. b. Het stedenbouwkundig concept van het plan streeft juist naar een situatie waarbij de woningen niet op één lijn komen te staan en naar een landelijk beeld van de woonstraat. Toegegeven moet worden dat wanneer bijv. de te bouwen woningen zover als mogelijk naar achteren, maar wel binnen de bouwstrook, worden gesitueerd, de zijgevel hiervan grenst aan de achtertuin en dat ligt uiteraard privacygevoelig. Overwogen zou daarom kunnen worden om een gedeelte van de bouwstrook, d.w.z. enkel ten behoeve van de eerste dubbele woning naast de bestaande woning, naar voren te halen zodat de bouwstroken aan de voorzijde gelijk komen te liggen. Daarnaast zou de bouwstrookdiepte teruggebracht kunnen worden tot bijv. 15 m1 i.p.v. 20 m1. Op deze wijze worden de situeringmogelijkheden voor beide woningen 'identiek' aan elkaar. Dat de 'open horizon' en het 'landelijk beeld' worden aangetast, is onvermijdelijk. De toekomstige bewoners hebben o.a. het recht om op het achtererf, dit is vanaf 1 m1 achter het verlengde van de voorgevel, bijbehorende bebouwing (bijgebouwen) met een goothoogte van maximaal 3 m1 en een bouwhoogte van maximaal 5 m1 en/of een schutting met een hoogte van 2 m1 te bouwen tot op de perceelsgrens. Besluit: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de bouwstrook op de verbeelding wordt gewijzigd, conform aangehecht voorstel op Bijlage II.

	Ontheffing van de bouwregels en wijzigingsbevoegdheid. c. Als hier afgeweken mag worden (als deze ontheffing wordt toegepast red.) betekent dit voor ons dat de stenen wand mogelijk nog langer, nog hoger en vooral dichter op ons afkomt. Dan zien wij niets meer van dat landelijke. Dit willen wij voorkomen. Zijaanzicht gevel. d. Wordt er in de 'zijaanzicht gevel' ramen geplaatst dan zijn wij ook nog eens ons privacy kwijt. Hierdoor zouden wij een belangrijk deel van ons woongenot kwijt zijn. e. Wij waarderen ambitie, maar zijn van mening dat de bouwplannen op bedoelde locatie wat te veel van het goede zijn en voor ons negatief uitpakken. We weten, het gaat moeilijk met de verkoop van de woningen. Om toch de verkoop van de woningen aantrekkelijk te maken wordt er mogelijk van het huidige bestemmingsplan afgeweken. Daar gaan we niet mee akkoord. Graag zouden wij daarentegen bij u wat meer ambitie en aandacht zien voor de huidige bewoners zo dat wij met plezier kunnen blijven wonen.	c. Bepalingen m.b.t. ontheffing van de bouwregels en wijzigingsbevoegdheid zijn in het bestemmingsplan opgenomen vanwege enige flexibiliteit en dit dient zo te blijven. Deze bepalingen zijn gebruikelijk en zijn beslist niet uniek in dit ontwerpbestemmingsplan. Overigens zijn deze bepalingen niet bedoeld om bouwstroken c.a. 'langer' te maken of 'dichter op' een perceelsgrens te situeren. Als een ontheffing wordt aangevraagd, zullen overigens alle belangen moeten worden afgewogen. Ook het belang van het woongenot van derden moet daarbij dan in ogenschouw worden genomen. Besluit: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. d. Het wel of niet mogen realiseren van ramen in (zij)gevels van woningen wordt niet planologisch geregeld en het is toegestaan om ramen te plaatsen met in achtneming van de bepalingen in het Bouwbesluit en Burgerlijk Wetboek. De afstand van een woning tot de perceelsgrens dient in de onderwerpelijke bebouwingscategorie ten minste 3 m1 te bedragen en dit is stedenbouwkundig en planologisch gezien alleszins acceptabel ook indien ramen in de (zij)gevel worden geplaatst. Overigens, de mogelijkheid om de woning op 3 m1 vanaf de perceelsgrens uit te breiden, met ramen in de gevel, is ook aanwezig voor de indener van de zienswijze. Besluit: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. e. Ten tijde van de aankoop van de bestaande woning (maart 2006) was de indener van de zienswijze op de hoogte dat het betreffende 'open en landelijk' gebied verloren zou gaan, althans de indeners hadden dit kunnen weten, omdat: • Het gemeentelijk Structuurplan 1995, vastgesteld op 19 okt. 1995, al vanaf dat de onderwerpelijke locatie als woningbouwlocatie wordt aangemerkt t.b.v. uitbreiding van de kern 't Harde; • De gemeente op 30 juni 2005 al opdracht heeft verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan. Persberichten over planontwikkeling voor dit gebied zijn verschenen in Huis aan Huis op o.a. 22 maart 2005, 4 oktober 2005 en 16 maart 2006. Met de opmerking dat er mogelijk van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt kennelijk bedoeld dat er mogelijk wordt afgeweken van het (huidige) basisinrichtingsplan dat als onderlegger is gehanteerd voor het onderwerpelijke ontwerpbestemmingsplan. Afwijken van het basisinrichtingsplan is uiteraard mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan, temeer omdat voor de betreffende bouwlocatie nog geen concrete bouwplannen zijn overgelegd, dit in tegenstelling tot de meeste andere bouwlocaties waarvoor wel concrete bouwplannen zijn ingediend en (inmiddels) vergund. De bestaande woningen binnen het plangebied, ook die van de indener van deze zienswijze, zijn zo goed als mogelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast. Dat het 'woongenot' ten opzichte van de oorspronkelijke situatie afneemt, is onvermijdelijk. Normaliter kunnen zij die vinden dat sprake is van vermindering van het woongenot, en daarmee ook de waarde van het onroerend goed daalt, een beroep doen op planschadevergoeding. In dit geval is een planschadevergoeding niet aan de orde omdat de onroerende zaak in eigendom is verworven nadat al bekend was dat het omgevingsgebied voor bebouwing in aanmerking komt. De schade is, zoals dat in vaktermen wordt genoemd, "voorzienbaar". Besluit: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
--	--	--

2.	n.n. ingekomen op 11-10-2010 Hierbij doe ik u mijn zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010 te 't Harde, betreffende het perceel toekomen. In voormeld ontwerpplan is een bouwvlak aangegeven van plm. 14 m1 breed en 15 m1 diep. De breedte is gelijk aan de breedte van de bestaande woning Na de bedrijfsbeëindiging hebben wij onze percelen herverkaveld en blijft er voor de woning een kavel over van plm. 2300 m2 groot. Ruimte genoeg dus voor een riante woning, ware het niet dat het geplande bouwvlak erg (te) krap bemeten is. Dit beperkt ons in de toekomst in de mogelijkheden voor het verbouwen en uitbreiden van de woning. Ik verzoek u dan ook om het bouwvlak te vergroten tot een maat van 25 m1 breed en 20 m1 diep zoals op bijgaande tekening is aangegeven.	De betreffende woning maakt juridisch gezien weliswaar deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010, maar fysiek en landschappelijk gezien maakt de woning deel uit van het buitengebied en mag daarom stedenbouwkundig/planologisch niet vergeleken worden met de bouwomstandigheden voor een woning in het woongebied c.q. het kerngebied. Dat deze locatie is toegevoegd aan het bestemmingsplan Heidezoom 2010 heeft te maken met het feit dat de geldende agrarische bedrijfsbestemming ongedaan moest worden gemaakt i.v.m. woningbouw op korte afstand van het agrarisch bedrijf. Het was een keuze tussen enerzijds of het agrarisch bedrijf opheffen of anderzijds voorlopig geen woningbouw in een deel van het plangebied realiseren. Aan het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en de herverkaveling van het perceel voor het realiseren van vier extra woningen (in totaal zes won.), ligt een overeenkomst tussen de voormalige ondernemers en de gemeente Elburg ten grondslag. In het ontwerpbestemmingsplan is al rekening gehouden met een riante bouwomstandigheid voor een woning. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak (14 x 15 m1) mag een woning worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 4 m1 en een maximale bouwhoogte van 11 m1. Dit komt neer op een bouwomstandigheid van 1575 m3, exclusief eventuele aangebouwde aanbouwen/uitbreidingen al dan niet omgevingsvergunningvrij. Het vigerende bestemmingsplan staat een 1° bedrijfswoning voor een agrarisch bedrijf toe met een inhoud van ten hoogste 750 m3. Met toepassing vrijstellingsbevoegdheid van het college kan deze woning worden vergroot met ten hoogste 50 m2, indien dit op sociale en/of medische indicatie noodzakelijk is. Een 2° bedrijfswoning is toegestaan met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid van het college. Het opnemen van een bouwvlak met de gevraagde afmeting van 25 x 20 m1 levert een bouwomstandigheid voor een woning op met een inhoud van 3750 m3. Dit is aanzienlijk meer dan de onlangs verhoogde toegestane inhoud van 750 m3 voor zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning in het buitengebied. Besluit: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
3.	n.n. ingekomen op 11-10-2010 Hierbij doe ik u mijn zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010 te 't Harde, betreffende het perceel toekomen. In voormeld bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven van plm. 10,50 x 14,20 m1, precies passend om de contouren van de bestaande woning De woning staat op een perceel van plm. 5700 m2, dus het perceel leent zich ervoor om hierop een 'riante' woning te bouwen. De huidige in 1936 gebouwde en in 1980 verbouwde woning is dringend aan verbetering c.q. vernieuwing toe. Het in het ontwerpplan te 'krappe' bouwvlak beperkt ons erg in de mogelijkheden. Ik verzoek u dan ook om het bouwvlak te vergroten tot een maat van 20 x 25 m1, e.e.a. zoals op bijgaande situatietekening is aangegeven.	De betreffende woning maakt juridisch gezien weliswaar deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010, maar fysiek en landschappelijk gezien maakt de woning deel uit van het buitengebied en mag daarom stedenbouwkundig/planologisch niet vergeleken worden met de bouwomstandigheden voor een woning in het woongebied c.q. het kerngebied. Dat deze locatie is toegevoegd aan het bestemmingsplan Heidezoom 2010 heeft te maken met het feit dat de geldende agrarische bedrijfsbestemming ongedaan moest worden gemaakt i.v.m. woningbouw op korte afstand van het agrarisch bedrijf. Het was een keuze tussen enerzijds of het agrarisch bedrijf opheffen of anderzijds voorlopig geen woningbouw in een deel van het plangebied realiseren. Aan het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en de herverkaveling van het perceel voor het realiseren van vier extra woningen (in totaal zes won.), ligt een overeenkomst tussen de voormalige ondernemers en de gemeente Elburg ten grondslag. Hoewel de betreffende woning geen rijks- of gemeentelijk monument betreft, is de verschijningsvorm karakteristiek te noemen en daarom is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak strak om de contouren van de (oude) boerderij gelegd, dit komt neer op een bouwvlak van 10,50 x 14,20 m1. De maximale toegestane goothoogte bedraagt 4 m1 en de maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 11 m1. De inhoud voor een woning kan in dit geval plm. 1120 m3 gaan bedragen, exclusief eventuele aangebouwde aanbouwen/uitbreidingen al dan niet omgevingsvergunningvrij. Een woning met een dergelijke inhoud is feitelijk al 'riant' te noemen. Het vigerende bestemmingsplan staat een 1° bedrijfswoning voor een agrarisch bedrijf

		toe met een inhoud van ten hoogste 750 m³. Met toepassing vrijstellingsbevoegdheid van het college kan deze woning worden vergroot met ten hoogste 50 m², indien dit op sociale en/of medische indicatie noodzakelijk is. Een 2^o bedrijfswoning is toegestaan met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid van het college. Het opnemen van een bouwvlak met de gevraagde afmeting van 25 x 20 m¹ levert een bouwmogelijkheid voor een woning op met een inhoud van 3750 m³. Dit is aanzienlijk meer dan de onlangs verhoogde toegestane inhoud van 750 m³ voor zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning in het buitengebied. Desondanks zou overwogen kunnen om het bouwvlak voor deze woning gelijk te maken aan het bouwvlak voor de woning als bedoeld onder nummer 2. In dat geval worden de bouwmogelijkheden identiek aan elkaar. Besluit: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat het bouwvlak op de verbeelding wordt vergroot tot 14 x 15 m¹, conform aangehecht voorstel op Bijlage III.
--	--	---

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 13 december 2010.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga