

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan "t Harde – Hokseberg van de gemeente Elburg".

Het bestemmingsplan 't Harde – Hokseberg doorloopt de bestemmingsplanprocedure. Een eerste stap in deze procedure is het voorleggen van het plan aan de wettelijke overlegpartners. De navolgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg in kennis gesteld van het voorontwerp van het bestemmingsplan. In de aanbiedingsbrief van 7 april 2011 is aangegeven dat, indien binnen een termijn van 8 weken geen vooroverlegreactie wordt ontvangen, er van wordt uitgegaan dat er geen opmerkingen zijn over het voorontwerpplan.

De navolgende vooroverlegpartners is om een reactie gevraagd.

- Provincie Gelderland te Arnhem;
- Waterschap Veluwe te Apeldoorn;
- VROM Inspectie Regio Oost te Den Haag;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie te Deventer;
- Dorpscomité 'Op 't Harde' in 't Harde;
- Adviescommissie Wonen Elburg te Doornspijk;
- Brandweer Elburg te Elburg;
- Brandweer Apeldoorn: Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland;
- Vitens te Lelystad;
- Politie Noord- en Oost-Gelderland te Apeldoorn;
- NUON Infra Oost te Harderwijk;
- KPN Telecom te Zwolle;
- Nederlandse Gasunie te Deventer;
- Gamog Gelre Flevo Holding B.V. te Zutphen;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort;
- UPC Nederland te Amsterdam;
- Gelders Genootschap te Arnhem;

De buurgemeenten is niet om een vooroverlegreactie gevraagd, omdat de locatie naar onze mening geen direct gevolg heeft voor de belangen van die gemeenten.

Van zes van de genoemde instanties is een reactie ontvangen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de inhoud van de reacties en de gemeentelijke reactie daarop.

• Provincie Gelderland

Op 10 mei 2011 heeft de provincie Gelderland schriftelijk een overlegreactie gegeven. De reactie gaat over de onderwerpen: stedelijke ontwikkeling, zoekzones stedelijke functies en Kwalitatief Woonprogramma.

1. Stedelijke ontwikkeling

De provincie geeft aan dat het beleid over stedelijke ontwikkeling op een goede manier is verwerkt in het plan.

2. Zoekzones stedelijke functies

De provincie is van mening dat ook het beleid over zoekzones stedelijke functies goed is verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie op 1 en 2:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Kwalitatief Woonprogramma (KWP)

In de provinciale verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen moeten passen in het KWP3.

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. De gemeente wordt verzocht duidelijk te maken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemaakte regionale afspraken en in hoeverre hierover overleg c.q. afstemming is geweest met de regio en/of zorg te dragen voor aansluiting bij de gemaakte afspraken. De regio Noord Veluwe heeft nog geen regionale afspraken over woningbouw gemaakt. Maar omdat het hier om zorgwoningen gaat, kunnen de afdelingen instemmen met dit plan.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- **Waterschap Veluwe**

De overlegreactie van het waterschap is op 29 april 2011 schriftelijk ontvangen. Het waterschap heeft reacties ingediend over: de ruimte voor een watergang, beschermingszone, waterhuishoudkundige voorzieningen, geohydrologisch onderzoek.

1. Ruimte voor watergang

Het waterschap spreekt de wens uit om de bestemmingen 'Bos - Boomsingel' en 'Agrarisch met waarde' zodanig aan te passen (bestemmingsomschrijving), dat de watergang die langs de Stadsweg ligt mogelijk wordt gemaakt. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen aan te passen.

Reactie:

De begrenzing van de verbeelding is aangepast en sluit nu aan op die van de bestemmingsplannen 't Harde en Buitengebied Elburg. De watergang is daarbij opgenomen in de verkeersbestemming van bestemmingsplan 't Harde. In de regels van 'Bos – Boomsingel' en 'Agrarisch met waarde – Landschappelijke waarde' wordt opgenomen dat de grond ook is bestemd voor water, in verband met de geringe overlap.

2. Beschermingszone

De watergang aan de noordzijde van het plangebied is een A-watergang. Langs een dergelijke watergang moet een beschermingszone (keurzone) van 5 meter vrij gehouden worden van bebouwing en obstakels. Dit in verband met onderhoudswerkzaamheden. Voor eventuele activiteiten/werkzaamheden binnen die zone is een vergunning nodig. Het waterschap vraagt de keurzone in de verbeelding van het plan op te nemen.

Reactie:

De bedoelde watergang is deels beduikerd en deels open. De hele watergang is vanaf de Stadsweg bereikbaar voor onderhoud.

3. Waterhuishoudkundige voorzieningen

In de bestemmingen 'Bos - Boomsingel' en 'Agrarisch met waarden' moeten watershuishoudkundige voorzieningen zoals infiltratievoorzieningen en waterberging, mogelijk gemaakt worden.

Reactie:

De genoemde bestemmingen worden aangepast en maken de gewenste voorzieningen mogelijk.

4. Geohydrologisch onderzoek

Het waterschap is benieuwd naar de resultaten van het (geo)hydrologisch onderzoek en wordt hierover graag op de hoogte gebracht.

Reactie:

De resultaten en de gevolgen van het geohydrologisch onderzoek worden wanneer dit nodig is verwerkt in het plan. Bovendien wordt het onderzoek in de bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De (eerste) resultaten worden vooraf met het Waterschap doorgenomen.

- **VROM-Inspectie**

De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen e.d. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid (RNRB).

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- **Brandweer Elburg**

De brandweer van Elburg heeft op 18 mei 2011 via een memo een overlegreactie ingediend. In deze overlegreactie gaan zij voornamelijk in op de bereikbaarheid van het complex en de benodigde voorzieningen, zoals brandkranen.

1. Bereikbaarheid van het plangebied

De bereikbaarheid van het plangebied mag zowel via de bestaande ontsluiting van het tuincentrum dan wel via een nieuwe ontsluitingsweg die rechtstreeks aansluit op de Stadsweg. Uiteraard moeten beide wegen voldoen aan de eisen zoals de gemeente Elburg deze stelt. Hierbij rekening houdend met tweerichtingsverkeer.

Reactie:

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er slechts één ontsluiting op de Stadsweg mag zijn voor beide functies (woon-zorgcomplex en de 35 woningen / het woonwijkje). Bij de verdere ontwikkeling (bouw- en woonrijpmaakplan) wordt uitgegaan van de eisen zoals die zijn opgenomen in het 'Pakket van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte'. Initiatiefnemers zijn bekend met het PvE. Afwijken van het PvE is alleen mogelijk na uitdrukkelijke gemeentelijke instemming hierover.

Het complex moet rondom bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen.

Reactie

In het ontwerp van het bestemmingsplan is daarvoor voldoende ruimte. Bij de verdere invulling van het bouwplan en het bouwrijpmaakplan zal daar nadere invulling aan worden gegeven.

Verder moet het plangebied ontsloten kunnen worden door middel van noodontsluitingen. Voorgesteld wordt om de noodontsluiting voor de 35 woningen via de Hokseberg te laten gaan en de noodontsluiting van het woon-zorgcomplex via de Schietweg.

Reactie:

Ingestemd wordt met het voorstel. De noodontsluiting vanaf de Schietweg voor het woon-zorgcomplex wordt al benoemd in de toelichting. De noodontsluiting van het toekomstig woonwijkje op de Hokseberg, zal in de toelichting van het bestemmingsplan en waar mogelijk in de regels worden opgenomen, zodat op het moment van de ontwikkeling daar rekening mee gehouden zal worden.

De bereikbaarheid van het complex en de noodontsluitingen dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en 4,2 meter vrije hoogte te hebben. Daarnaast moeten deze over minimaal 2,5 meter breed verhard te zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met een asbelasting van 10 ton. Uiteraard mag de verharding bestaan uit bijvoorbeeld grasbeton of dergelijke.

Reactie:

Een en ander is in overeenstemming met het PvE.

2. Brandkranen

Naast de benodigde brandkranen (primair bluswater) moet in het plangebied minimaal een geboorde put (secundaire bluswater) met een capaciteit van minimaal 120 m³/uur - volgens de richtlijnen van de brandweer Elburg - aangebracht worden. De plaats van deze put moet in overleg met de brandweer bepaald worden. Wanneer de plaats centraal gekozen wordt, kan mogelijk volstaan worden met een geboorde put voor zowel het woon-zorgcomplex als de woonwijk.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingplan wordt nader aangegeven dat de locatie moet worden voorzien van de voorgeschreven bluswatervoorzieningen. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg.

3. Bereikbaarheid in verband met veiligheid personen.

Omdat het woon-zorgcomplex voor hoofdzakelijk minder- dan wel niet-zelfredzame personen is bedoeld, moet elk bouwcluster direct bereikbaar zijn. Eén hoofdentree is absoluut onvoldoende. Daarnaast is er een grote kans dat de hoofdentree niet altijd direct bereikbaar is omdat er 'geladen en gelost' kan worden.

Reactie:

Met de opmerkingen van de brandweer wordt ingestemd en deze worden op een goede manier in het plan opgenomen en uitgevoerd. Vooral bij de opzet en de inrichting van het bouwplan is daaraan inhoud gegeven.

- **Brandweer Apeldoorn**

De veiligheidsregio kan zich vinden in de uitgangspunten voor externe veiligheid, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De gasleiding vormt geen belemmering en er zijn geen knelpunten voor de zelfredzaamheid en bestrijding van incidenten waargenomen.

Reactie:

De reactie wordt ter kennisname aangenomen.

- **Adviescommissie Wonen Elburg**

Op 19 mei 2011 is van Adviescommissie Wonen (AW) Elburg een brief ontvangen. Via die brief brengt AW Elburg vragen en opmerkingen op het bestemmingsplan naar voren, deze luiden als volgt:

Het plan ziet er volgens ons heeft goed uit en voorziet zeker in een behoefte. We wachten verdere ontwikkelingen af en hopen in een volgende stap weer te mogen meekijken/meedenken.

Reactie:

AW Elburg is in het kader van het vooroverleg actief benaderd voor advies. In het vervolgtraject (ontwerpbestemmingsplan) van de bestemmingsplanprocedure is dat niet het geval. Op dat moment vindt een algemene publicatie plaats waarbij de mogelijkheid openstaat voor het indienen van zienswijzen. De AW Elburg kan op eigen initiatief of op verzoek van de initiatiefnemer uiteraard worden betrokken bij de verdere invulling en uitwerking van de bouwplannen. De gemeente heeft daar verder geen inbreng in.

Wat moeten we ons voorstellen bij Kernrandzone, pagina 1. Betekent dit, dat het complex aan de rand van de kern komt?

Reactie

De kernrandzone verwijst naar de zone langs de rand van een kern waar bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden zijn toegestaan. Dit is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg' opgenomen. Het plangebied (en ruimer) heeft daarin de aanduiding 'Kernrandzone II'. Dit betekent dat - onder nadere voorwaarden - op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse functieverandering mogelijk is ten behoeve van een manege, tuincentrum en/of hoveniersbedrijf.

Voormalige bedrijfswoning. Bedrijfswoning is nog bewoond. Wat gaat hiermee gebeuren.

Reactie

De voormalige bedrijfswoning wordt op dit moment nog bewoond en blijft daarom de functie wonen houden. Hiervoor heeft de woning in het plan de bestemming "Wonen" gekregen. Omdat de bedrijfsvoering van het bedrijf beëindigd is, maakt de woning functioneel geen deel meer uit van het voormalige terrein / de bestemming. Ook in de eigendomssituatie (privaatrechtelijk) is dit doorgevoerd. Kadastraal is het verwerkt.

Wat betekent 'getrapt ' vastgesteld?

Reactie:

Zoals ook bij 3.1.2. "AMvB Ruimte" staat aangegeven, betekent het 'getrapt vastleggen van regelingen' dat de provincie en gemeenten verplicht zijn het beleid nader uit te werken. Het beleid wordt in verschillende fasen, steeds gedetailleerder, uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is dat ook van toepassing.

Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een meer gedetailleerde uitwerking van het plan kan plaatsvinden. Bij een wijziging is dit een bevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders. Het College stelt het wijzigingsplan zelf vast. Met het wijzigingsplan kan de locatie van het voormalig tuincentrum meer gedetailleerd worden uitgewerkt voor de bouw van (maximaal) 35 woningen.

Wat zijn nultredenwoningen?

Reactie:

Voor een nultredenwoning geeft WoON 2006 de volgende definitie:

"De woning is extern en intern toegankelijk en is daarmee geschikt voor mensen met een beperking. Een dergelijke woning is intern toegankelijk, wanneer de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn vanuit de woonkamer. Wanneer de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening, zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen."

Onderzoek ondoorlatende laag; Geohydrologisch onderzoek is verplicht. Resultaten worden in een later stadium in het plan gevoegd.

Reactie:

Het onderzoek wordt inderdaad bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het geohydrologisch onderzoek moet duidelijk maken dat het gebied dat niet wordt bebouwd (gebouwen/verharding) nog voldoende mogelijkheid biedt om het hemelwater te kunnen opvangen en bergen volgens het principe: vasthouden, bergen, afvoeren. Het plangebied ligt in het landelijk gebied en is omgeven door veel onverhard groene gronden (akkers, weilanden, boomsingels). In het onderzoek wordt beoordeeld of er voldaan wordt aan de bergingseis voor hemelwater, of dat verdere maatregelen nodig zijn. De ondoorlatende laag is daarop van invloed.

Wordt er inderdaad nog een onderzoek gedaan naar de steenuilen in het plangebied?

Reactie:

Het vervolgonderzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Het onderzoek moet de nodige duidelijkheid geven over het gebruik van de locatie door de steenuil. Alleen een nader door een deskundige uitgevoerd onderzoek kan die duidelijkheid geven.

Als de 'bewoners' van het woonbuurtje gebruik maken van het zorgcomplex is er dan een indicatie nodig?

Reactie:

Het woon-zorgcomplex heeft geen relatie met het aangrenzende woonbuurtje. Bewoners van het woon-zorgcomplex moeten een indicatie hebben om te kunnen worden toegelaten tot het woonzorgcentrum. Sprake is daarbij van intramurale zorg. Voor het woonzorgcentrum is ook alleen sprake van de bouw van zorgwoningen.

Advies om niet te veel water in de omgeving te hebben i.v.m. veiligheid van de bewoners.

Reactie:

Woonzorg Unie Veluwe is verantwoordelijk voor de invulling van het gebied. Veiligheid voor de bewoners is een prioriteit voor de zorginstelling.

**Eindverslag van de inspraak over het voorontwerp van het bestemmingsplan
"t Harde – Hokseberg van de gemeente Elburg"**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft voor de inspraak met ingang van 6 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is de gelegenheid geboden om schriftelijke of mondelinge inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Binnen de termijn is één mondelinge inspraakreactie gegeven. De inspraakreactie is opgenomen in dit eindverslag en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Bewoner ██████████ in 't Harde.

1. Aanslag op en aantasting van natuurlijke omgeving.

"Het gebied is nu groen en omgeven door mooie groensingels. Het gebied ligt ook wat hoger vanaf de Stadsweg. Als daar wordt gebouwd zal dat een aantasting zijn van de bestaande natuurlijke omgeving."

Reactie:

De bestaande natuurlijke omgeving wordt gevormd door een weiland, omgeven door een boomsingel. Het weiland kan met de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex op die plek inderdaad niet in tact blijven. Dat is het gevolg van de bestemmingsherziening. Op de plaats van het weiland komt onder andere bebouwing en infrastructuur. Wel wordt, rekening houdend met de bestaande situatie, gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijke invulling van de locatie. De bestaande groensingels blijven zo veel als mogelijk in tact.

Los daarvan is dit gebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorzien van de aanduiding 'Kernrandzone II'. Dit betekent dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn voor de realisatie van een tuincentrum of manege. Het geldende bestemmingsplan voorziet dus al in de mogelijkheid van functieverandering en de realisering van bebouwing ter plaatse.

2. Volumineuze bebouwingen in randgebied sluiten niet aan bij omgeving.

"Het Mfa, de bestaande schuur op de voormalige tuinderij en de toekomstige grote bebouwing voor het woon-zorgcomplex passen niet in deze omgeving. Zeker niet aan de rand van de kern. Als het woon-zorgcomplex wordt gebouwd is de groensingel ook zeker voor een deel niet meer waar te nemen vanaf de Stadsweg, omdat deze dan achter de gebouwen zal verdwijnen. De woningen Stadsweg 23 en 25 zijn kleine woningen. De woning Stadsweg 25 is een gemeentelijk monument."

Reactie:

De schuur en de multifunctionele accommodatie (Mfa) zijn bestaande gebouwen. De ontwikkeling van de recent gebouwde Mfa heeft met de nodige zorgvuldigheid plaatsgevonden. Een dergelijk gebouw moet ook een bepaald volume en hoogte hebben om als Mfa te kunnen functioneren. Het is wenselijk om aan het gebouw de functie 'af te lezen'. Wij vinden het gebouw in deze omgeving passend. Ook het woon-zorgcomplex vereist een bepaalde grootte. Met het aangeven van een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 11 meter is aansluiting gezocht bij de in de omgeving liggende agrarische gebouwen.

Een dergelijk gebouw moet ook een bepaalde grootte en inhoud hebben ten dienste van de te vervullen functie. De groensingel blijft als geheel herkenbaar, ook in het geval een deel van de groensingel achter de gebouwen verdwijnt.

3. Stankcirkel is groter.

"Het gebied ligt nu voor een deel in de stankcirkel van een agrarisch bedrijf. In de toekomst gaan mensen wonen binnen een gebied waar op bepaalde momenten stank kan worden waargenomen. Je moet het als overheid niet willen dat mensen binnen de stankcirkel kunnen gaan wonen."

Reactie:

In de regelgeving (Wet Geurhinder en Veehouderij) wordt als minimale afstand van een agrarisch bedrijf ten opzichte van bijvoorbeeld woningbouw een maat van 100 meter aangehouden. Binnen die maat mogen geen geurgevoelige gebouwen worden geplaatst. De milieucirkel van 100 meter gaat voor een beperkt deel over de nu voorgestelde woon-zorgbestemming.

De gemeenteraad is bevoegd om die afstandsmaat te verkleinen. Onder andere is dat ook voor deze locatie gebeurt doordat op 14 december 2009 een geurverordening is vastgesteld. Bebouwing binnen een afstand van 100 meter is daarmee toegestaan. Er kunnen zich mogelijk momenten voordoen waarbij de toekomstige gebruikers de geur kunnen waarnemen, dit hoort bij wonen in een landelijk gebied. Dat wil echter niet zeggen dat daardoor een absoluut onwenselijke situatie ontstaat. Ook voor initiatiefnemer (Woonzorg Unie Veluwe) is dat geen reden om het plan niet door te laten gaan.

4. Belemmering uitzicht.**5. Aantasting woongenot (groengebied wordt steen en blik).**

"Inspreker heeft nu vrij uitzicht over een open weidegebied tot aan de groensingel. Hij geniet daar enorm van. Als de bebouwing wordt gerealiseerd dan kijkt hij tegen muren en daken van gebouwen en tegen geparkeerde auto's aan. Van het woongenot blijft dan weinig meer over. Voorgesteld wordt in ieder geval de ruimte vóór de woningen Stadsweg 23 en 25 vrij van bebouwing te houden."

6. Door projectontwikkelaar / aannemer voorgehouden dat mijn uitzicht niet belemmerd wordt.

"De aannemer zegt dat hij heeft geprobeerd om het uitzicht vanaf de woningen Stadsweg 23 en 25 zo veel mogelijk vrij te houden, maar dat vanwege de gemeente en Welstand de ruimte voor de woning tot op korte afstand van de Schietweg voor bebouwing moet worden gebruikt."

Reactie bij 4, 5 en 6:

Voor het gebied geldt de aanduiding 'Kernrandzone II'. Zoals aangegeven in de gemeentelijke reactie onder 1 en 2 verandert het uitzicht en de beleving als gevolg van het plan. Daar kan niet aan worden ontkomen.

Het uitzicht geheel vrijhouden van bebouwing is niet mogelijk omdat de in het plan voorgestelde ruimte nodig is voor een goede indeling van het gebied en de opzet van de gebouwen. Ook is het van belang dat er op voldoende afstand van de Stadsweg wordt gebouwd. Niet alleen vanwege het wegverkeerslawaai maar ook om de entree naar de kern 't Harde de nodige ruimte te bieden.

Om te voorkomen dat alle bebouwing op elk deel van de locatie even hoog komt, wordt - nu inmiddels ook meer duidelijkheid bestaat over het bouwplan zelf - de maximale maatvoering van de goot- en nokhoogte voor het deel van het terrein gelegen direct vóór de woningen Stadsweg 23 en 25 naar een lagere hoogte aangepast. Aan de inspraakreactie wordt tegemoetgekomen, zoals aangegeven.

7. Waardevermindering huis – planschade.

"Als bebouwing wordt gerealiseerd, zoals voorgesteld, zal de woning minder waard worden. Kan inspreker in dat geval voor het verlies van de waarde van de woning worden gecompenseerd? Heeft dit invloed op de WOZ-waarde?"

Reactie:

Wanneer het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning wanneer deze eerder wordt verleend) onherroepelijk is, kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van planschade. Wanneer dat het geval is, wordt vervolgens de hoogte van de

planschade bepaald. Het college van burgemeester en wethouder besluit uiteindelijk over planschadetoekenning. Beroep tegen het collegebesluit is uiteraard mogelijk. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van de verkopen op een bepaald moment (de peildatum) van vergelijkbare woningen (referentiewoningen). Bij veranderingen van de omgeving kan dat doorwerken in de WOZ-waarde, afhankelijk van de waarde van de referentiewoningen. De waardering wordt uitgevoerd op basis van de vergelijkingsmethode. Bestemmingsplannen kunnen een waardedrukkend effect hebben.

8. Ernstige bezwaren tegen uitvoering plan volgens dit ontwerp.

“Inspreker vindt dat het gebied niet bebouwd moet worden, maar zo moet blijven zoals het nu is, een en ander op grond van de motieven zoals gegeven onder 1 tot en met 7.”

Reactie:

Wij hebben –vanwege het algemeen belang - gekozen voor de ontwikkeling/bebouwing van het voorgestelde terrein, door deze op te nemen in de ‘Visie Wonen en Werken’. De gemeenteraad heeft hiervoor op 27 september 2010 een besluit genomen en op die manier aangegeven dat zij akkoord was met bebouwing van het terrein. Voor het overige wordt verwezen wordt naar onze reactie zoals hiervoor gegeven.

Eventuele suggesties:

1. Opschuiven richting Hokseberg (toegezegd)

“Schuif de toekomstige bebouwing op richting Hokseberg, zodat de ruimte voor de woningen Stadsweg 23 en 25 vrij blijft van bebouwing, in ieder geval de ruimte recht tegenover de woningen.”

Reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1, 2 en 6.

2. Aanleggen houtsingel.

“De toekomstige gebouwen kunnen aan het zicht worden onttrokken door langs de Stadsweg de bestaande groensingels door te trekken. Aan de Schietweg ligt ook een deel van een groensingel dat niet is opgenomen.”

Reactie:

Het is niet de bedoeling om de toekomstige bebouwing te verstoppen achter groen. Het toekomstige gebouw wordt door Welstand beoordeeld en wordt toegestaan wanneer deze als passend wordt ervaren, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

Ook moet het niet zo zijn dat de toekomstige bewoners geen mogelijkheid wordt gegeven om uitzicht te hebben op de omgeving. De bestaande – in stand te houden - groensingels geven in die zin ook beperkingen aan de bewoners. Een kleine groenstrook langs de Schietweg wordt op basis van de inventarisatie ‘waardevolle groenstructuren’ als groenbestemming alsnog opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aan de inspraakreactie wordt tegemoetgekomen, zoals aangegeven.

Conclusie:

Aan de inspraakreactie zoals aangegeven onder 6 en suggestie zoals aangegeven onder 2 wordt tegemoetgekomen zoals aangegeven.

In afweging van alle in aanmerking komende belangen, zien wij geen zwaarwegende redenen om af te zien van het verlenen van medewerking aan het plan.

BIJLAGE 1

OVERLEG EN INSPRAAKREACTIES

OVERLEGREACTIES



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB ELBURG

ELBURG			
Ing./Verz. d.d. 10. MEI 2011			
Nr. 4607			
Class. nr. -1.731.21			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
Ro			

datum
9 mei 2011

zaaknummer
2011-006022

onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 't Harde-Hokseberg

Geachte college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvang ik op 5 april 2011 het voorontwerp van het bestemmingsplan 't Harde-Hokseberg.

Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex en de realisatie van 35 woningen op een voormalige kwekerijlocatie.

Het plangebied ligt aan de weg Hokseberg, deze vormt ook de zuidoostelijke begrenzing van het plangebied. Direct aan deze weg ligt een groene bufferzone naar de bestaande bebouwing van 't Harde. De groenbuffer bestaat uit bos. De westelijke grens van het plangebied bestaat uit een bestaande groensingel met bomen en struweel, daarachter liggen twee weilanden. Aan de noordzijde vormen de wegen Schietweg en Stadsweg de begrenzing.

Provinciaal belang

Het voorontwerp geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van het onderstaande provinciale belangen.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.1 van de structuurvisie. Het beleid is erop gericht ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken binnen het bestaand bebouwd gebied en de zoekzones wonen en werken. Buiten deze gebieden is verstedelijking in principe niet toegestaan, tenzij sprake is van functieverandering of de

Inlichtingen bij

e-mailadres post@gelderland.nl

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.B03

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het beleid voor stedelijke ontwikkeling is tevens opgenomen in artikel 2 van de verordening.

De afdelingen hebben geconstateerd dat vorengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan.

Zoekzones stedelijke functies

Het plangebied is gelegen in een zoekzone wonen. Het provinciale beleid voor de zoekzones is opgenomen in paragraaf 2.1 van de structuurvisie en in de streekplanuitwerking "zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking".

De zoekzones zijn bedoeld als ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. Daarbij is opgenomen dat de omvang van de zoekzones tweemaal de behoefte aan uitbreiding van de voorraad woonlocaties is, zodat het bouwprogramma op deze locaties nooit alle zoekzones binnen een gemeente omvat.

De afdelingen hebben geconstateerd dat vorengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan.

Kwalitatief Woonprogramma

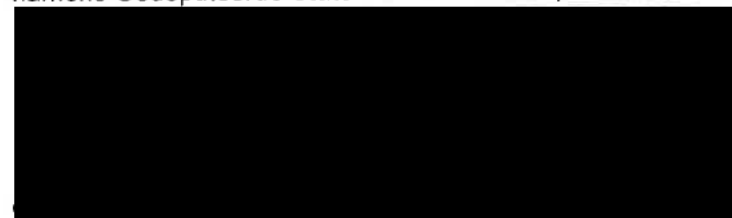
In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. U wordt verzocht duidelijk te maken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemaakte regionale afspraken en in hoeverre hierover overleg c.q. afstemming is geweest met de regio en/of zorg te dragen voor aansluiting bij de gemaakte afspraken. In de verordening is in artikel 3 bepaald dat ruimtelijke plannen dienen te passen in het KWP3.

De regio Noord Veluwe heeft nog geen regionale afspraken over woningbouw gemaakt. Maar omdat het hier om zorgwoningen gaat, kunnen de afdelingen instemmen met dit plan.

Advies

Gelet op het provinciale belang dient u de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan ons kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website www.gelderland.nl.

Hoogachtend,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



plv. teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering



Waterschap Veluwe

Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
[T] (055) 527 29 11
[F] (055) 527 27 04
[E] waterschap@veluwe.nl
[I] www.veluwe.nl

Datum 2 8 APR 2011
Contactpersoon [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]

Uw kenmerk 3361
Ons kenmerk 220265/PD/rk
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
't Harde - Hokseberg



Gemeente Elburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. de heer G. Steentjes
postbus 70
8080 AB ELBURG

Geachte heer Steentjes,

Onlangs heeft u Waterschap Veluwe op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan " 't Harde – Hokseberg". Het voorontwerp heeft betrekking op de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex (fase 1). Ten aanzien van het voorontwerp wil ik namens het waterschap graag de volgende opmerkingen maken.

U geeft aan dat de watergang langs de Stadsweg niet specifiek bestemd wordt, maar wel mogelijk gemaakt wordt. De watergang, die deels door een duiker wordt geleid, bevindt zich binnen de op de plankaart aangegeven bestemming 'Bos', 'Agrarisch met waarde' en 'Maatschappelijk'.

De bestemmingsomschrijvingen voor 'Bos' en 'Agrarisch met waarde' bieden echter geen ruimte voor een watergang. Ik wil u vragen de bestemmingsomschrijvingen voor 'Bos' en 'Agrarisch met waarde' te verruimen zodat de aanwezige watergang hier in past.

De watergang betreft een A-watergang die voorzien is van een beschermingszone (keurzone) van 5 m vanaf de insteek aan beide zijden. Deze zone dient in principe vrij te blijven van bebouwing en obstakels in verband met onderhoudswerkzaamheden. Voor eventuele activiteiten en/of werkzaamheden binnen deze zone is een vergunning nodig. Ik wil u vragen om deze keurzone op de plankaart op te nemen.

Verder wil ik u vragen om daar waar u hemelwater wilt gaan infiltreren, in de bijbehorende bestemmingsregels naast ruimte te bieden voor 'water' ook ruimte te creëren voor waterhuishoudkundige voorzieningen zoals infiltratievoorzieningen en waterberging.

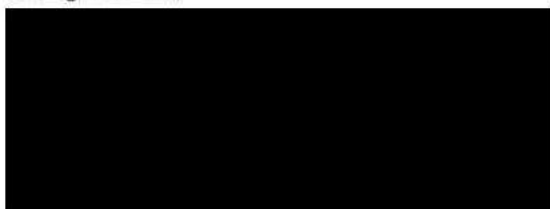
Tot slot geeft u in uw toelichting aan dat nader geohydrologisch onderzoek uitgevoerd gaat worden. Wij zijn te zijner tijd benieuwd naar de resultaten van dit onderzoek en de eventuele gevolgen die dit voor het plan mogelijk heeft.

Datum
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
't Harde - Hokseberg
Blad 2 van 2

Waterschap Veluwe

Ik hoop u hier mee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen via bovenvermeld telefoonnummer of via email: 

Hoogachtend,

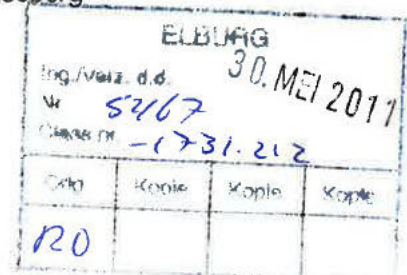


16191 250035 Rm h

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 mei 2011 9:45
Aan: [REDACTED]
CC:
Onderwerp: advies voorontwerpbestemmingsplan "'t Harde - Hokseberg"

Holmes 42923

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg
ter attentie van Gerard Steentjes



Op 7 april 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over voorontwerpbestemmingsplan "'t Harde - Hokseberg".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

[REDACTED]
.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)
T 050 5992700 (kantoor Groningen)



**Brandweer
Elburg**

Memo



**Gemeente
Elburg**

Van: [REDACTED]

Aan:

c.c. Gemeente Elburg, [REDACTED]

Datum: 18 mei 2011

Fileref:

Betreft: Reactie brandweer naar aanleiding van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan Hokseberg

Bij het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan De Hokseberg heeft de brandweer de volgende adviezen gegeven en eisen gesteld:

- De bereikbaarheid van het plangebied mag zowel via de bestaande ontsluiting van het tuincentrum dan wel via een nieuwe ontsluitingsweg die rechtstreeks aansluit op de Stadsweg. Uiteraard moeten beide wegen voldaan aan de eisen zoals de gemeente Elburg deze stelt. Hierbij rekening houdend met tweerichtingsverkeer.
- Het complex dient rondom bereikbaar te zijn voor brandweervoertuigen.
- Verder dient het plangebied ontsloten te kunnen worden middels noodontsluitingen. Voorgesteld wordt om de noodontsluiting voor de 35 woningen via de Hokseberg te laten gaan en de noodontsluiting van het woon-zorgcomplex via de Schietweg.
- De bereikbaarheid van het complex en de noodontsluitingen dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en 4,2 meter vrije hoogte te hebben. Daarnaast moeten deze over minimaal 2,5 meter breed verhard te zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met een asbelasting van 10 ton. Uiteraard mag de verharding bestaan uit bijvoorbeeld grasbeton of dergelijke.
- Naast de benodigde brandkranen (primaire bluswater) dient in het plangebied minimaal een geboorde put (secundaire bluswater) met een capaciteit van minimaal 120 m³/uur conform de richtlijnen van de brandweer Elburg aangebracht te worden. De plaats van deze put dient in overleg met de brandweer bepaald te worden. Indien de plaats centraal gekozen wordt dan kan er mogelijk volstaan worden met een geboorde put voor zowel het woon-zorgcomplex als de woonwijk.
- Omdat het woon-zorgcomplex voor hoofdzakelijk minder dan wel niet-zelfredzame personen is bestemd dient elk bouwcluster direct bereikbaar te zijn. Een hoofdentree is absoluut onvoldoende. Daarnaast is er een grote kans dat de hoofdentree niet altijd direct bereikbaar is omdat er 'geladen en gelost' kan worden.



Brandweer

veiligheidsregio
**Noord- en Oost-
Gelderland**



Gemeente Elburg
R. van Henten
Postbus 70
8080 AB ELBURG

ELBURG			
Ing./Verz. d.d. 20. JULI 2011			
Nr. 7269			
Class.nr. -1-731-21			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
BM			

Postbus 234
7300 AE Apeldoorn
Europaweg 79
7336 AK Apeldoorn
Tel. 055-548 3000
brandweer@vnog.nl
www.vnog.nl

Datum : 18 juli 2011
Uw brief van : 24 mei 2011
Ons kenmerk : 11-5837/11-013549
Onderwerp : Advies m.b.t. bestemmingsplan Hokseberg.
Bijlage(n) :
Behandeld door : [REDACTED]

Geachte heer van Henten,

In het kader van het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen door de gemeente Elburg heeft de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) d.d. 24 mei 2011 een adviesverzoek ontvangen.

Het bestemmingsplan "t Harde, Hokseberg" staat nieuwe ontwikkelingen toe. Ten aanzien van externe veiligheid heeft u in hoofdstuk 4.5 van de toelichting de uitgangspunten ten aanzien van de Externe Veiligheid beschreven.

De VNOG kan zich vinden in de uitgangspunten en hoewel er in de nabijheid van het plangebied een gasleiding gelegen is vormt dit geen belemmering. Tevens zijn er geen knelpunten ten aanzien van de zelfredzaamheid van burgers en de bestrijding van incidenten waargenomen.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,

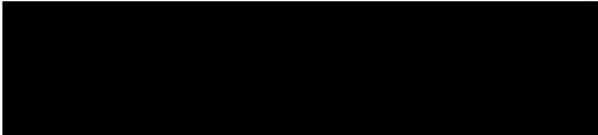
[REDACTED]
Hoofd Sector Risicobeneersing

*in v.o. reacties
opnemen na
memo Brandweer
Elburg*

BRANDWEER



Samen werken
aan veiligheid.

AW Elburg.
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan
" 't Harde - Hokseberg."
Kenmerk: 3363
Plaats: Gemeentekantoor.
Datum: 12 april 2011.
Tijd: 14.00 uur.
Aanwezig: 

ELBURG			
Ing./Vers. d.d.		19. MEI 2011	
Nr. 4960			
Classificatie -173/2.2			
Odg	Kopie	Kopie	Kopie
RO			

Op 12 april 2011 hebben  gebruik gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het voorontwerp.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een woonzorgcentrum en de bouw van 35 woningen (m.i.v. 2020 middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6. Wro.) in 't Harde.

De locatie ligt in het gebied lokaal omsloten door de Hokseberg, Stadsweg en de Schietweg in 't Harde.

Voor dit plan is er geen gebruik gemaakt van het voorbeeld format van AW Elburg, omdat het plan nog helemaal in een voorstadium zit.

Met betrekking tot bovenstaand plan zijn al vele vooronderzoeken verricht:

- Bodemonderzoek.
- Geluidsberekeningen.
- Quicksan Natuurtoets.
- Archeologisch Vooronderzoek.
- Kwantitatieve Risicoanalyse.
- Inrichtingsvisie plangebied.

Het is de bedoeling het plan in twee fases te ontwikkelen. Eerst het woonzorgcomplex en daarna de 35 woningen.

Aan de hand van het voorontwerp vertelt  over dit plan, waarbij hij aangeeft, dat sommige onderzoeken nog lopen.

Het plan is, dat Woonzorg z.s.m. in 2012/2013 gaat starten.

De ontwikkelaar is Prins Project. Zij bezitten deze grond en willen dit graag ontwikkelen.

Enkele vragen/opmerkingen:

- Wat moeten we ons voorstellen bij Kernrandzone? Pag.1.
Betekent dit, dat het complex aan de rand van de kern komt????
- Voormalige bedrijfsbebouwing (pag. 5). Bedrijfswoning is nog bewoond.
Wat gaat hiermee gebeuren??
- Wat betekent "getrapt" vastgelegd??
- Wat zijn nultreden woningen??
- Onderzoek ondoorlatende laag.
Geohydrologisch onderzoek is verplicht. Resultaten worden in later stadium in plan bijgevoegd???
- Wordt er inderdaad nog een onderzoek gedaan naar de steenuilen in het plangebied??
- Als de "bewoners "van het woonbuurtje gebruik maken van het zorgcomplex is er dan een indicatie nodig??
- Advies om niet teveel water in de omgeving te hebben i.v.m. veiligheid van de bewoners.

Het plan ziet er volgens ons heel goed uit en zal zeker in een behoefte voorzien.
We wachten verdere ontwikkelingen af en hopen in een een volgend stapje weer
Te mogen meekijken/meedenken.

Wij danken [REDACTED] hartelijk voor zijn zeer vriendelijke ontvangst en uitgebreide uitleg.

Namens AW Elburg,

[REDACTED]

INSPRAAKREACTIE

bg Hokseberg - Harderwijk

Mondelinge inspraakreactie van de [REDACTED]
d.d. 28 april 2011. De punten zijn door inspreker aangegeven en toegelicht t.b.v. het opmaken van de
mondelinge inspraakreactie.

1. Aanslag op en aantasting van natuurlijke omgeving.

Het gebied is nu groen en omgeven door mooie groensingels. Het gebied ligt ook wat hoger vanaf de Stadsweg. Als daar wordt gebouwd zal dat een aantasting zijn van de bestaande natuurlijke omgeving.

2. Volumineuze bebouwingen in randgebied sluiten niet aan bij omgeving.

Zowel het Mfc, als de bestaande schuur op de voormalige tuinderij en de toekomstige grote bebouwing voor het woonzorgcomplex passen niet in deze omgeving. Zeker niet aan de rand van de kern. Als het woonzorgcomplex wordt gebouwd is de groensingel ook zeker voor een deel niet meer waar te nemen vanaf de Stadsweg, omdat deze dan achter de gebouwen zal verdwijnen. De woningen Stadsweg 23 en 25 zijn kleine woningen. De woning Stadsweg 25 is een gemeentelijk monument.

3. Stankcirkel is groter.

Het gebied ligt nu voor een deel in de stankcirkel van een agrarisch bedrijf. In de toekomst gaan mensen wonen binnen een gebied waar op bepaalde momenten stank kan worden waargenomen. Je moet het als overheid niet willen dat mensen binnen de stankcirkel kunnen gaan wonen.

4. Belemmering uitzicht. 5. Aantasting woongenot (groengebied wordt steen en blik).

Inspreker heeft nu vrij uitzicht over een open weidegebied tot aan de groensingel. Hij geniet daar enorm van. Als de bebouwing wordt gerealiseerd dan kijkt hij tegen muren en daken van gebouwen en tegen geparkeerde auto's aan. Van het woongenot blijft dan weinig meer over. Voorgesteld wordt in ieder geval de ruimte vóór de woningen Stadsweg 23 en 25 vrij van bebouwing te houden.

6. Door projectontwikkelaar/aannemer voorgehouden dat mijn uitzicht niet belemmerd zou worden.

De aannemer zegt dat hij heeft geprobeerd om het uitzicht vanaf de woningen Stadsweg 23 en 25 zo veel als mogelijk vrij te houden, maar dat vanwege de gemeente en Welstand de ruimte voor de woning tot op korte afstand van de Schietweg voor bebouwing moet worden gebruikt.

7. Waardevermindering huis – planschade.

Als bebouwing wordt gerealiseerd, zoals voorgesteld, zal de woning [REDACTED] minder waard worden. Kan inspreker in dat geval voor het verlies van de waarde van de woning worden gecompenseerd worden? Heeft dit invloed op de WOZ-waarde?

8. Ernstige bezwaren tegen uitvoering plan volgens dit ontwerp.

Inspreker vindt dat het gebied niet bebouwd moet worden, maar zo moet blijven zoals het nu is, een en ander op grond van de motieven zoals gegeven onder 1 tot en met 7.

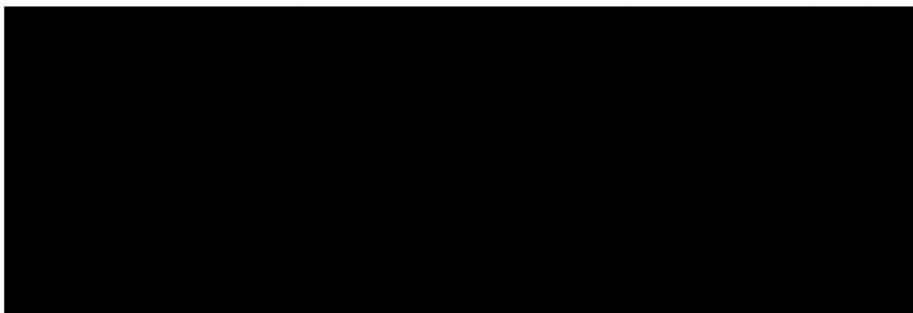
Eventuele suggesties:

1. Opschuiven richting Hokseberg (toegezegd)

Schuif de toekomstige bebouwing op richting Hokseberg, zodat de ruimte voor de woningen Stadsweg 23 en 25 vrij blijft van bebouwing, in ieder geval de ruimte recht tegenover de woningen.

2. Aanleggen houtsingel.

De toekomstige gebouwen kunnen aan het zicht worden onttrokken door langs de Stadsweg de bestaande groensingels door te trekken. Aan de Schietweg ligt ook een deel van een groensingel dat niet is opgenomen.



ELBURG			
Ing./Varz. d.d. 04. MEI 2011			
Nr. 4515			
Omsch. -1.731.21			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
Ro			