



ZIENSWIJZENNOTA EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'T HARDE HOKSEBERG TE 'T HARDE

31-1-2022

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d.2022
de voorzitter, de griffier,

ir. J.N. Rozendaal

mr. D.H.A.A. Kassing

1. Inleiding

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit hebben met ingang van 8 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Tegelijk is het verkeersbesluit (om de locatie binnen de bebouwde kom te brengen) en het besluit voor hogere grenswaarde geluid ter inzage gelegd.

Zienswijzen en beantwoording

In totaal zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 3 zienswijzen nagenoeg gelijk. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Per zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota een reactie gegeven.

De zienswijzen zijn allemaal ongegrond en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Maar daarnaast hebben aantal reacties in de zienswijzen betrekking op het op te stellen stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan en/of het uitvoeringstraject dat buiten de scope valt waarin een bestemmingsplan voorziet. Deze reacties worden in het vervolgtraject wel meegenomen in de afstemming met de initiatiefnemer.

Het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn tevens voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Beide hebben geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanpassingen

Daarnaast is tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en behandeling van de zienswijzen op een deel van de ontwikkellocatie een proefsleuvenonderzoek ten behoeve van 'Archeologie' uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Tevens was een klein deel van de bestaande groenstructuur op de verbeelding met de verkeerde bestemming aangeduid.

Ook zijn een aantal ongeschikte aanpassingen in de toelichting verwerkt.

Deze ambtshalve wijzigingen benoemen we in hoofdstuk 3 van deze nota.

2. Zienswijzen en beantwoording

Er zijn in totaal vijf zienswijzen binnengekomen, waarvan drie nagenoeg hetzelfde. Deze drie nagenoeg overeenkomstige zienswijzen zijn aangemerkt als zienswijze 3, 4 en 5. De volledige zienswijzen zijn geanonimiseerd en als bijlage toegevoegd.

Zienswijze 1 - Ingekomen op 26 juli 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 't Harde Hokseberg

Indiener is het niet eens met de locatie voor te realiseren woonwijk en het zorgcentrum. De nu nog in agrarisch gebied gelegen locatie ligt volgens indiener te ver verwijderd van de provinciale weg. Ontsluitingswegen zijn volgens indiener niet aanwezig en de mogelijkheden voor de aanleg daarvan ook niet. De realisatie van de woonwijk en het zorgcentrum in combinatie met de woonwijk 'Heidezoo' brengt volgens indiener een te zware verkeersbelasting voor het dorp 't Harde teweeg. Volgens indiener liggen in de directe omgeving van de provinciale wegen uitstekende locaties voor de realisatie van de woonwijk en het zorgcentrum. Indiener doet een aantal suggesties voor geschikte locaties.

Reactie gemeente:

De locatie Hokseberg is al decennialang in beeld als potentiële woningbouwlocatie, onder andere vanwege de gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen, goede aansluiting op de stedenbouwkundige structuur van 't Harde en de goede bereikbaarheid vanwege de gunstige ligging aan de Stadsweg.

Er zijn vanuit het plangebied meerdere uitvalswegen naar de provinciale weg N309, waardoor de extra verkeersbelasting goed verdeeld wordt over het dorp 't Harde.

Indiener geeft aan dat van de Bovenweg (30 km-zone) een ontsluitingsroute voor het verkeer naar de N309 wordt gecreeerd. De verkeersveiligheid wordt volgens indiener daardoor ernstig bedreigd en de leefomgeving en het woongenot worden ernstige schade toegebracht.

Reactie gemeente

Het extra verkeer van en naar Hokseberg wordt niet alleen via de Bovenweg naar de N309 geleid. Ook via Wolkamerweg wordt het extra verkeer de wijk uit geleid naar de provinciale weg N309. Naar de verkeerssituatie op de Bovenweg is recentelijk een verkeersonderzoek uitgevoerd door Witteveen & Bos. In de rapportage zijn een aantal aanbevelingen opgenomen om de verkeersveiligheid op de Bovenweg te verbeteren, onder andere het toepassen van fietssuggestiestroken en herinrichten van de bestaande wegversmalling. De aanbevelingen worden door de gemeente opgevolgd.

In datzelfde onderzoek is ook de ontsluiting van de nieuwbouwwijk beoordeeld. De ontsluiting van de wijk via de Wolkamerweg heeft de voorkeur boven de ontsluiting via de Bovenweg. De Wolkamerweg heeft een maximumsnelheid van 50 km/h, waardoor deze route (ook zonder maatregelen op de Bovenweg) als snellere alternatieve route voor de hand ligt. De Bovenweg heeft namelijk een maximumsnelheid van 30 km/h. Dit geldt zeker voor het verkeer naar de A28 (via N309). Voor het verkeer naar het noorden blijft de Bovenweg, naast de Stadsweg, een interessant alternatief. Om te stimuleren dat het verkeer de Bovenweg mijdt, zijn in de rapportage enkele suggesties voor de Bovenweg aangedragen, naast de eerder genoemde fietssuggestiestroken die de Bovenweg al minder aantrekkelijk voor autoverkeer maken. Aangedragen suggesties zijn snelheidsremmende maatregelen op de Bovenweg of zelfs het aanbrengen van een 'knip' voor autoverkeer, waardoor doorgaand autoverkeer niet meer mogelijk is. Hiervoor dient echter wel een extra onderzoek uitgevoerd te worden naar de effecten op het gebied van bereikbaarheid. Een minder ingrijpende maatregel is het plaatsen van borden ter hoogte van de uitrit van de woonwijk die het verkeer via de Wolkamerweg naar de N309 sturen (en andersom).

Als aanbeveling is in de rapportage opgenomen om na realisatie van de nieuwe woonwijk Hokseberg de ontsluiting van deze woonwijk te monitoren. Mocht het extra verkeer problemen opleveren op de Bovenweg kan één van de beschreven maatregelen hiervoor oplossing bieden. Aanbevolen wordt om te

starten met de minst ingrijpende maatregel, het plaatsen van borden. Mocht dit geen of te weinig effect hebben kan gekeken worden naar meer ingrijpende maatregelen zoals snelheidsremmers of een knip op de Bovenweg. De gemeente volgt deze aanbeveling op.

Daarnaast wordt het kruispunt Bovenweg – Stadsweg – Hokseberg aangepast. Zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is inmiddels een nieuw verkeersveilig kruispunt ontworpen. Dit nieuwe kruispunt wordt bij de ontwikkeling van de woonwijk gerealiseerd. Deze verplichting voor initiatiefnemer is onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Het ontwerp van het nieuwe verkeersveilige kruispunt geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan, aangezien deze binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 't Harde 2009 en het nieuwe bestemmingsplan 't Harde – Hokseberg past.

Volgens indiener vormt de realisatie van de woonwijk en het zorgcentrum met de extra verkeersbelasting een voor de Bovenweg zichzelf steeds overstijgende probleem. Het is een slechte combinatie met de transportroute van Mogema, het verkeer naar de sportvelden en het MFC, de fietsknooppuntenroute en het woon-werkverkeer en overige vrachtverkeer van en naar het industrieterrein 'De Koekoek'.

Reactie gemeente:

Naar de verkeerssituatie op de Bovenweg is recentelijk een verkeersonderzoek uitgevoerd door Witteveen & Bos. In de rapportage zijn een aantal aanbevelingen opgenomen om de verkeersveiligheid op de Bovenweg te verbeteren, o.a. het toepassen van fietssuggestiestroken en herinrichten van de bestaande wegversmalling. De aanbevelingen worden door de gemeente opgevolgd. Daarnaast wordt het kruispunt Bovenweg – Stadsweg – Hokseberg aangepast. Zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nieuw verkeersveilig kruispunt ontworpen en gerealiseerd. Deze verplichting voor initiatiefnemer is onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Indiener refereert aan verkeersonderzoek dat in maart 2021 uitgevoerd is en geeft daarbij aan dit tijdens de lockdown was. Indiener ziet graag dat er voor een reeel beeld nogmaals een verkeerstelling wordt gedaan.

Reactie gemeente:

Uit provinciale cijfers blijkt dat de hoeveelheid verkeer in maart 2021 85% bedroeg van de hoeveelheid verkeer in maart 2019. Hiermee wordt bij het beoordelen van eventuele maatregelen rekening gehouden.

Daarnaast is als aanbeveling opgenomen om na realisatie van de nieuwe woonwijk Hokseberg de ontsluiting van deze woonwijk te monitoren. Dan zal opnieuw worden gekeken naar de effecten op de omgeving, waaronder de Bovenweg.

Indiener benoemt dat er uit het verkeersonderzoek is gebleken dat er stelselmatig veel te snel gereden wordt in de 30 km-zone. Volgens indiener heeft het omzetten van de locatie Hokseberg naar bebouwde kom (en daarmee 30 km-zone) geen enkele waarde als er niet gehandhaafd wordt tegen de snelheidsovertredingen. Ten aanzien van snelheid remmende maatregelen geeft indiener aan dat door het grote aantal verkeersbewegingen busbeddingen en drempels voor aanwonenden geen optie zijn i.v.m. geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

Het opnemen van de wijk in de bebouwde kom en daarmee het instellen van de 30 km-zone vergroot de verkeersveiligheid in de wijk. Een groot deel van het verkeer houdt zich aan de maximumsnelheid. Snelheidsbeperkende maatregelen in de wijk Hokseberg worden meegenomen in het definitieve inrichtingsplan. Naar de verkeerssituatie op de Bovenweg is recentelijk een verkeersonderzoek uitgevoerd door Witteveen & Bos. In de rapportage zijn een aantal aanbevelingen opgenomen om de verkeersveiligheid op de Bovenweg te verbeteren, o.a. het toepassen van fietssuggestiestroken en herinrichten van de bestaande wegversmalling. Ook zijn snelheid remmende maatregelen gesuggereerd indien uit monitoring blijkt dat de verkeerssituatie als gevolg van de nieuwbouwwijk Hokseberg daarom vraagt. De aanbevelingen worden door de gemeente opgevolgd. Daarbij zal in overleg met de

omwonenden worden nagegaan hoe het feit van de snelheidsovertredingen zich verhoudt tot de inspraakreactie geen (bus)drempels te realiseren

Indiener is van mening dat er door de forse toename van het wegverkeer een aanslag op de leefomgeving, verkeersveiligheid en het milieu plaatsvindt. Een stuk natuur en groen, dat van historische waarde is voor de inwoners van 't Harde, wordt vernietigd volgens indiener.

Reactie gemeente:

De bestaande kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden behouden en waar mogelijk versterkt, met name door bescherming en versterking van de bestaande houtwallen en behoud van de mozaiekverkaveling. De historische waarde van het gebied blijft daarmee behouden.

De ontwikkeling van met name het zuidelijk deel (kamer 2) brengt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving met zich mee. Met de voorliggende plannen wordt de voormalige bedrijfslocatie Hokseberg met aanliggende gronden aan de Hokseberg omgevormd tot woongebied. Het transformeren van het verrommelde gebied wordt wenselijk geacht, met name omdat het past binnen de ruimtelijke context van het gebied en de omliggende functies. Ook wordt hiermee een minder goed in de omgeving passende bedrijfsfunctie gesaneerd.

Op de verkeersveiligheid is in voorgaande punten al uitvoerig ingegaan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 - Ingekomen op 6 augustus 2021

Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 't Harde - Hokseberg

Indiener vindt dat de stedelijke uitbreiding in het Nationaal Landschap onvoldoende bijdrage levert aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten, ook nu de houtwallen zoveel mogelijk worden ingepast. Wat daarbij volgens indiener ook meespeelt is dat het verstedelijkingskarakter in deze omgeving nog zal worden versterkt met invulling van planfase 3 en 4, waarvan de exacte uitwerking nu nog ongewis zijn.

Reactie gemeente.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap ter plaatste van Hokseberg bestaan uit de aanwezigheid van historische houtwallen en de mozaiekverkeveling die door deze houtwallen wordt gevormd. Beide kernkwaliteiten blijven in de voorliggende ontwikkeling behouden. De bestaande houtwallen worden niet alleen ingepast, deze worden ook op een aantal plekken versterkt door aanplant en verbreding (zuidelijke houtwal).

In het voorliggende bestemmingsplan krijgen de bestaande houtwallen de specifieke bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. De meest zuidelijke houtwal wordt aangevuld en verbreed, daarom is in het bestemmingsplan al uitgegaan van een breedte van de houtwal van ten minste 8 meter.

Daarnaast is aan de noordkant langs de Stadsweg en de Schietweg een groenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de verdere groene omzoming van het plangebied.

De boomsingels en houtwallen worden beschermd

- Door middel van specifieke gebruiksregels is het kappen en rooien van de boomsingel en houtwallen, anders dan voor onderhoud ervan, niet mogelijk/toegestaan.
- Voor de bouwvlakken is een afstand van 3 meter aangehouden ten opzichte van de houtwallen met de bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'.

Of het verstedelijkingskarakter in deze omgeving nog verder wordt versterkt met de invulling van planfase 3 en 4 (indiener zal hier fase 2, kamer 3 en 4 mee bedoelen) is nog onzeker. Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op fase 1. Voor een eventuele fase 2 zal een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen worden, waarbij wederom gekeken moet worden naar de bestaande kernkwaliteiten.

Voor fase 1 geldt overigens dat een groot deel van het plangebied (vrijwel het gehele zuidoostelijke deel dat circa 1/3 deel van het plangebied beslaat) in de huidige situatie al bebouwd of verhard is. Op dat deel van het plangebied zal de verharding door deze ontwikkeling afnemen, o.a. door aanleg van tuinen.

De zorg van indiener zit hem met name op de duurzame bescherming, beheer en handhaving van de groenstructuren. Indiener geeft aan dat afspraken over de zorg/het beheer, financiën, verantwoordelijkheid, aanspreekbaarheid en handhaving privaatrechtelijk dienen te worden geborgd (kettingsbeding en financiële dekking lange termijn).

Reactie gemeente:

De duurzame bescherming en handhaving van de groenstructuren is geborgd door de specifieke bestemming 'Groen - landschappelijke beplanting'. Ten aanzien van deze bestemming zijn beschermende voorschriften opgenomen in de planregels. De gemeente heeft privaatrechtelijke afspraken vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst met de eigenaar en ontwikkelaar Prins Bouw. Daarin is vastgelegd dat het openbaar gebied, waaronder de groenstructuren, na oplevering worden overgedragen aan de gemeente.

Indiener is van mening dat de houtwallen beter moeten worden beschermd. Er kan tot op 3 meter van de houtwallen gebouwd worden. Ten behoeve van werkpaden en dergelijke zullen de werkzaamheden volgens indiener tot onder en in de houtwal reiken. Verdichting en wijziging van de bodem in die zone door betreding, verharding, oprichten van hekwerken en bijgebouwen kan volgens indiener niet worden uitgesloten. Ook wordt volgens indiener de 3 meter tot aan de houtwal niet overal gehaald. Uit de verbeelding valt niet op te maken hoe de ligging van paden en wegen zal zijn in relatie tot bescherming van de groenstructuur.

In plaats van 3 meter afstand is volgens indiener een minimale bufferafstand van 8 – 10 meter nodig vanuit de boomkroon voor de ecologische functionaliteit (in verband met een zoom- en kruidenzone) en ter voorkoming dat er t.z.t. klachten komen over vocht, beschaduwning en wortels.

Reactie gemeente

In het voorliggende bestemmingsplan is voor het nieuwe woongebied uitgegaan van een globale bestemming. Daardoor is de ligging van de paden en wegen in relatie tot de groenstructuur inderdaad niet uit de verbeelding af te leiden. De maximale bouw mogelijkheden (woningbouwaantallen, categorieën, bouwhoogtes etc.) worden in het bestemmingsplan geregeld, maar de exacte invulling (waaronder het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan) ligt nog niet vast.

Duidelijk is dat de houtwallen beschermd worden middels een specifieke bestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bebossing en instandhouding van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Binnen deze bestemming zijn, met uitzondering van één ontsluitingsweg (ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zoekgebied doorgang'), geen voet- en fietspaden toegestaan.

De houtwallen zijn nu nog in eigendom van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het openbaar gebied, waaronder de houtwallen, na oplevering worden overgedragen aan de gemeente. In het voorliggende geval zal het daarbij in ieder geval gaan om de gehele bestemming Groen- landschappelijke beplanting, dus ook de gronden onder de kronen. Deze gronden worden openbaar terrein zodat waar nodig onderhoud aan de houtwal kan worden gepleegd. Delen van de houtwal worden niet verkocht aan de nieuwe bewoners en kunnen niet als tuin ingericht worden. Binnen de aansluitende bestemming Woongebied wordt op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. In de bijbehorende planregels wordt in een algemene bouw bepaling (9.2.1 onder c) bepaald dat binnen het aangegeven bouwvlak dient te worden gebouwd. Deze bouw bepaling geldt niet alleen voor de hoofdgebouwen, maar ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erf- en terreinafscheidingen e.d.). Uit de verbeelding blijkt dat met het bouwvlak ten minste 3 meter wordt aangehouden ten opzichte van de gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting'. Daarmee komt de beoogde bebouwing op voldoende afstand te staan en worden de boomkronen voldoende vrijgehouden. De minimale afstand van 3 meter van het bouwvlak tot aan de houtwal is wel degelijk op alle plaatsen van toepassing. De verbeelding van het bestemmingsplan is immers leidend, niet de voorbeeldverkeveling.

Daarbij wordt opgemerkt dat het aannemelijk dat bij de verdere de woonbebouwing verder van de houtwallen geplaatst zal worden, omdat er anders slechts zeer kleine achtertuinen ontstaan, en zoals reclamant ook aangeeft, klachten kunnen ontstaan betreffende vocht, beschaduwning en worteldruk. Binnen de bestemming Woongebied zijn, buiten het bouwvlak, tuinen en ook paden of wegen toegestaan. Deze doen geen afbreuk aan de houtwal, omdat hiermee de wortels van de bomen niet onevenredig aangetast zullen worden. Zoals al eerder aangegeven is het mogelijk de houtwal te doorkruisen met de centrale ontsluitingsweg. Om de schade te minimaliseren dient de doorsnijding haaks op de houtwal plaats te vinden en is deze gemaximeerd.

Het is inderdaad belangrijk dat bij de bouw van de woningen de wortels van de bestaande bomen niet worden aangetast. Voor de bouw wordt een bouwput rondom de woningen gemaakt. Uitgaande van de stelregel dat wortels even ver reiken als de kroon van de boom, zal de bouwput niet onder de kroon mogen liggen. Het is volgens de betrokken landschapsarchitect en deskundigen voldoende om voor het uitgraven van een bouwput minimaal 3 meter te hanteren. Daarbij maakt reclamant zich zorgen over de bouw fase, waarin tot onder en in de houtwal gelopen, gebouwd (en opgeslagen) zou kunnen worden. Hierdoor zou verdichting van de bodem op kunnen treden, wat de gezondheid van de bomen schaadt. Om dit te voorkomen is het plaatsen van een (tijdelijk) bouwhek rondom de houtwallen een oplossing. Hierover maakt de gemeente met de initiatiefnemer nadere afspraken bij de bouw voorbereiding, zodat de gemeente er hiermee op toe kan zien dat de houtwallen tijdens de bouw fase beschermd worden.

Volgens indiener is het van belang dat de houtwallen in het plangebied zelf worden hersteld door bijplant en noodzakelijke verbreding daar waar ze smal zijn. En door verlenging van de houtwallen voor het gedeelte waar deze ontbreken (bijvoorbeeld langs de Stadsweg)

Reactie gemeente

Enkel de zuidelijke houtwal dient verbreed te worden door bijplant (versterking kernkwaliteiten). Om dit uit te kunnen voeren is de specifieke bestemming voor de zuidelijke houtwal op de verbeelding ook verbreed naar 8 meter. Voor behoud van de kernkwaliteiten is het niet noodzakelijk de houtwallen door te trekken op de plekken waar deze ontbreken, maar op de gedeelten waar de houtwallen ontbreken, bijvoorbeeld langs de Stadsweg en de Schietweg, is wel een groenbestemming opgenomen ten behoeve van de groene omzooming van het plangebied.

Volgens indiener is het van belang dat de houtwallen een specifieke aanduiding/bestemming als houtwal krijgen (inclusief de zoom- en kruidenzone) zowel op de verbeelding als in de planregels met beschermende voorschriften.

Reactie gemeente

De houtwallen hebben een specifieke bestemming op de verbeelding, namelijk 'Groen- landschappelijke beplanting'

Ten aanzien van deze bestemming zijn beschermende voorschriften opgenomen in de planregels.

Indiener vindt voor de locatie zelf de volgende aanvullende natuur- en landschapsinclusieve maatregelen wenselijk: duurzame, energieneutrale en natuurinclusieve bouw (omgevingskarakteristiek), soort verlichting (beperkt en natuurvriendelijk), beperking van verharding (ook op de toekomstige private gronden), voorzieningen voor flora en fauna, en de genoemde ruimere afstand van bebouwing en infrastructuur tot de houtwallen. Tevens is het indiener niet duidelijk of het advies uit de memo van de landschapsarchitect voor aanleg van nieuw groen middels nieuwe bomenrijen en groenplekken aansluitend aan de huidige groenstructuur, en het aanvullen van de zuidelijke houtwal ten behoeve van een robuuste groenstructuur, wordt opgevolgd.

Reactie gemeente:

Conform paragraaf 5.12 van de toelichting op het bestemmingsplan zet Prins Bouw in op duurzame, en natuurinclusieve bouw, waarmee voldaan wordt aan de geldende BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). Op het gebied van verlichting en verharding moet voldaan worden aan het gemeentelijke Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. De houtwallen en overige groenstructuren bieden ruimte voor flora en fauna. Dit zal in het inrichtingsplan ook nader uitgewerkt worden. Op de wens om een ruimere afstand van bebouwing en infrastructuur tot de houtwallen aan te houden, is bovenstaande al nader ingegaan.

Het advies voor het aanvullen van de zuidelijke houtwal wordt opgevolgd, hiervoor is de specifieke bestemming voor de houtwal op de verbeelding ook verbreed naar 8 meter. In de aanleg van nieuw groen middels nieuwe bomenrijen en groenplekken aansluitend aan de huidige groenstructuur voorziet het voorliggende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Woongebied' is de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk. Dit wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

*Indiener benoemt dat bij dit soort stedelijke ontwikkelingen een werkwijze past waar door middel van een afdracht en op basis van een landschapvisie natuur en landschap ter plaatse en in de directe omgeving wordt versterkt. Daarbij stelt indiener voor dat het kampenlandschap wordt hersteld zoals in het gebied direct aan de noordwestzijde van de Schietweg tegenover het plangebied. Dit als vorm van compensatie van de verstedelijking van het Nationaal Landschap en om de kansen voor steenuilen in de directe omgeving te vergroten vanwege het verlies van (potentieel) leefgebied
Indiener wijst daarbij ook op de subsidiemogelijkheden van de provincie.*

Reactie gemeente

De kernkwaliteiten blijven behouden en worden waar mogelijk zelfs versterkt, zie ook de reactie op de eerdere punten uit deze zienswijze. In dat geval is geen compensatie nodig. Dit is ook bevestigd door de provincie Gelderland.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, 4 en 5 – Ingekomen op 17 augustus 2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en het ontwerptraadsbesluit voor Fase 1 't Harde- Hokseberg met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1

Indieners geven aan dat zij het uitzicht over het totale (woonzorg) project krijgen, met name over de geplande levensloopbestendige bungalows in de vorm van een hofje wat opent naar de Stadsweg. Dit betreft de eerste kamer die volgens de toelichting 'omzoomd wordt door groen'. De omzoming van de eerste kamer is slecht gedeeltelijk. Indieners onderbouwen dit met foto's van de bestaande situatie. Volgens de indieners voegt het uitzicht voor de toekomstige bewoners op de drukke Stadsweg niks toe en andersom is het uitzicht op het hofje geenzins een verbetering. Ook wordt daarmee het zicht op de houtwallen teniet gedaan. Ook geven de indieners aan dat nieuwe bebouwing optisch nog duidelijker aanwezig zal zijn omdat het maaiveld circa een meter hoger is dan de Stadsweg. Tenslotte geeft de buitenverlichting een andere beleving. Indieners stellen voor om het hofje een kwartslag gedraaid te situeren, met zicht op het woonzorgcentrum en de wijk en de groenstrook langs de Stadsweg aanvullend te beplanten met een houtsingel met inheemse bomen en struiken.

Reactie gemeente

Er is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan. De maximale bouwmogelijkheden (woningbouwaantallen, categorieën, bouwhoogtes etc.) worden in het bestemmingsplan geregeld, maar de exacte invulling (waaronder het stedenbouwkundig ontwerp) ligt nog niet vast. Dit wordt allemaal nader ingevuld aan de hand van de behoefte. Dit is ook de reden waarom gekozen is voor grotendeel de bestemming 'Woongebied'. Op deze wijze kan flexibel ingespeeld worden op de marktomstandigheden. Er is wel een voorbeeldverkeersplan opgesteld en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar hier kan van worden afgeweken. Het voorstel om het hofje een kwartslag te draaien, kan worden meegenomen in de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan. Initiatiefnemer is bereid om hierover het gesprek aan te gaan met de indieners van deze zienswijze. Het voorstel om de groenstrook langs de Stadsweg aanvullend te beplanten met een houtsingel met inheemse bomen en struiken kan worden meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dit reeds mogelijk.

Indieners maken zich zorgen over de toename van het verkeer en verzoeken aangepaste verkeersmaatregelen te nemen. Indieners stellen voor een kleine rotonde op de kruising met de Schietweg te realiseren.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling van de nieuwe wijk zal een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Echter is de wijk Hokseberg goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen, waardoor het toegenomen verkeer goed verspreid wordt over de verschillende uitvalswegen. De realisatie van een kleine rotonde op de kruising van de Stadsweg en de Schietweg is (vooralsnog) niet nodig, deze kruising is veilig genoeg om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Recentelijk is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Witteveen & Bos naar de verkeerssituatie op de Bovenweg. In datzelfde onderzoek is ook de ontsluiting van de nieuwbouwwijk Hokseberg beoordeeld. Als aanbeveling is in de rapportage opgenomen om na realisatie van de nieuwe woonwijk Hokseberg de ontsluiting van deze woonwijk te monitoren. Mocht het extra verkeer problemen opleveren op de Bovenweg kan één van de beschreven maatregelen in de rapportage hiervoor oplossing bieden. De verkeersveiligheid op het kruispunt Stadsweg/Schietweg monitort de gemeente als onderdeel van de gemeente brede verkeersveiligheidsmonitoring.

Indieners geven aan dat zij een planschadevergoeding billijk vinden vanwege te verwachten waardevermindering van perceel en woning, zeker gezien de gefaseerde ontwikkeling naar een volledige woonwijk.

Reactie gemeente

Een planschadeverzoek kan worden ingediend tot 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het staat indieners vrij om hier een beroep op te doen.

De indiener van zienswijze 3 vreest dat de nieuwbouwwijk, die ook binnen de bebouwde kom komt te liggen, alsmede de toename van verkeer en niet te vergeten de overlast die bouw en bouwverkeer zal geven een negatieve invloed op het bedrijf zal hebben

Reactie gemeente.

Voor zover er volgens indiener van de zienswijze sprake is van planschade kan een planschadeverzoek worden ingediend tot 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het staat indieners vrij om hier een beroep op te doen.

Op de veronderstelde toename van het verkeer is in een eerdere reactie op deze zienswijze al uitvoerig gereageerd.

Negatieve invloed van bouwwerkzaamheden en bouwverkeer op het bedrijf is geen onderwerp waarin het bestemmingsplan voorziet. Dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing 1: Archeologie

Het noordwestelijke deel van het plangebied (kamer 1) is door middel van een proefsleuvenonderzoek onderzocht op archeologische waarden. In week 36 van 2021 heeft Econsultancy het sleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van het proefsleuvenonderzoek is geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op het noordelijke deel van het plangebied. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek geven aanleiding om in te stemmen met het advies van de archeoloog om op het noordelijkwestelijk deel van het plangebied (kamer 1) de archeologische dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie hoge verwachtingswaarde' te laten vervallen.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied (kamer 2) is nog niet onderzocht op archeologische waarden middels een proefsleuvenonderzoek. De reden hiervoor is dat dit deel van het plangebied nagenoeg volledig verhard en gedeeltelijk bebouwd is. Dit deel van het plangebied is bedrijfsmatig nog in gebruik. In overeenstemming met de regioarcheoloog is er mee ingestemd om dit zuidoostelijk deel van het plangebied in een later stadium op archeologische waarden te onderzoeken middels een proefsleuvenonderzoek. Hierdoor blijft er op basis van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie hoge verwachtingswaarde' een onderzoekplicht op dit deel van het plangebied, gekoppeld aan de omgevingsvergunningaanvraag.

De beschrijving en het resultaat van het proefsleuvenonderzoek voor het noordwestelijk deel van het plangebied (kamer 1) is door Econsultancy gedeeld met de regioarcheoloog. De definitieve rapportage, al dan niet aangevuld met de resultaten van proefsleuvenonderzoek voor het zuidoostelijke deel van het plangebied (kamer 2) volgt binnen 2 jaar.

Op basis van deze conclusie voor kamer 1 en het uitstellen van proefsleuvenonderzoek voor kamer 2 zijn de volgende ambtelijke aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie hoge verwachtingswaarde' is op het noordwestelijk deel van het plangebied (kamer 1) komen te vervallen. Dit is verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op het zuidoostelijk deel van het plangebied (kamer 2) blijft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie hoge verwachtingswaarde' gehandhaafd op de verbeelding.
2. Het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek, de conclusies op basis van het onderzoek en het handhaven van de onderzoekplicht voor het zuidoostelijk deel van het plangebied (kamer 2) zijn verwerkt in paragraaf 5.7 van de Toelichting op het bestemmingsplan.
3. De door Econsultancy aangeleverde beschrijving en het resultaat van het proefsleuvenonderzoek voor het noordwestelijk deel van het plangebied (kamer 1) is toegevoegd als bijlage 15 bij de toelichting.

Aanpassing 2: Wijziging klein deel bestemming 'Groen-Landschappelijke beplanting' in bestemming 'Groen'

Aan de zuidkant langs de bestaande weg 'Hokseberg' is net ten zuiden van de bestaande woning abusievelijk een klein deel van de bestaande groenstructuur op de verbeelding aangeduid met de bestemming 'Groen – landschappelijke beplanting'. Deze groenstructuur langs de bestaande weg 'Hokseberg' maakt geen onderdeel uit van de historische houtwal. Deze bestaande groenstructuur moet de bestemming 'Groen' hebben.

Op basis hiervan is de volgende ambtelijke aanpassing doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding is net ten zuiden van de bestaande woning de bestemming van een klein deel van de bestaande groenstructuur langs de bestaande weg 'Hokseberg' gewijzigd van 'Groen – landschappelijke beplanting' in de bestemming 'Groen'.

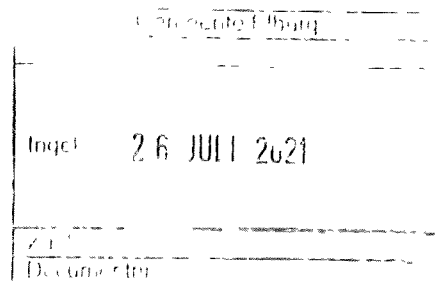
Overige aanpassingen

In de Toelichting zijn een aantal ondergeschikte aanpassingen verwerkt:

1. In paragraaf 4.6.2 is op pagina 57 de tekst 'waarvan 56 grondgebonden woningen' gewijzigd in 'waarvan 51 grondgebonden woningen'.

- 2 In paragraaf 5.3.1. was op pagina 69 per abuis opgenomen dat het college nog een kombesluit moest nemen. Een dergelijk besluit moet echter worden genomen door de raad. Dit is gewijzigd in het definitieve bestemmingsplan.
- 3 In paragraaf 5.6.1 is op pagina 82 verwerkt dat de Wsn en Bsn per 1 juli 2021 in werking zijn getreden. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat de Wsn en Bsn naar verwachting op 1 juli 2021 in werking zouden treden, maar dat deze datum nog niet zeker was.

College van B&W
Postbus 70
8080 AB ELBURG



Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 't Harde Hokseberg

't Harde, 23 juli 2021

Geacht College,

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 't Harde Hokseberg (NL IMRO 0230 BPHOKSEBERG-ONT1)

Ik ben het niet eens met de locatie voor de te realiseren woonwijk en zorgcentrum

De reden hiervoor is: deze nu nog in agrarisch gebied gelegen locatie ligt te ver verwijderd van de provinciale wegen. Ontsluitingswegen zijn niet aanwezig en de mogelijkheden voor de aanleg daarvan ook niet. De realisatie van het bovengenoemde zal in combinatie met de woonwijk "Heidezoo" voor het dorp 't Harde een te zware verkeersbelasting teweeg brengen.

U weet als College en Raad, dat er in de directe omgeving van de provinciale wegen uitstekende locaties liggen voor de realisatie van een woonwijk en zorgcentrum. Zoals aan de rotonde N310/N309 bij Broekdijk, Jukweg, en de Rondweg. En in 't Harde aan de rotonde bij "De Koekoek".

Van de Bovenweg (30 km-zone) wilt u een ontsluitingsroute creëren voor het verkeer naar de N309. De verkeersveiligheid wordt zo ernstig bedreigd en de leefomgeving en het woongenot worden ernstige schade toegebracht.

Dit alles wordt voor de Bovenweg een zichzelf steeds overstijgend probleem en is een slechte combinatie met de transportroute van Mogema, het verkeer naar de sportvelden en het MFC, de fietsknooppuntenroute en het woon-werkverkeer en overige vrachtverkeer van en naar het industrieterrein "de Koekoek".

In maart 2021 is er een verkeersonderzoek gedaan, helaas tijdens de lockdown. Graag zou ik zien dat er nogmaals een verkeerstelling wordt gedaan, zodat er een reeel beeld ontstaat. Ook is uit het onderzoek gekomen dat er stelselmatig veel te snel gereden wordt in deze 30km-zone.

Het aanpassen van de locatie Hokseberg naar bebouwde kom, i.v.m. de hogere grenswaarden verkeerslawaaï en de aanpassing naar 30km-zone heeft geen enkele waarde als er niet gehandhaafd gaat worden tegen de vele snelheidsovertredingen.

De Gemeente heeft aangegeven snelheidsremmende maatregelen te willen treffen, maar door het grote aantal verkeersbewegingen zijn busbeddingen en drempels voor de aanwonenden geen optie, i.v.m. de geluidsoverlast.

U geeft aan dat er geen negatieve effecten zijn op de omgeving en qua milieu i.v.m. de realisatie van woonwijk en zorgcentrum. Aangezien het wegverkeer fors zal toenemen, zal er zeker een aanslag op de leefomgeving, verkeersveiligheid en het milieu plaatsvinden. Daarbij wordt er ook weer een stuk natuur en groen vernietigd, wat van historische waarde is voor de inwoners van 't Harde.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt om tot een juiste beslissing te komen voor een bestemmingsplan voor woonwijk en zorgcentrum

Met vriendelijke groet,

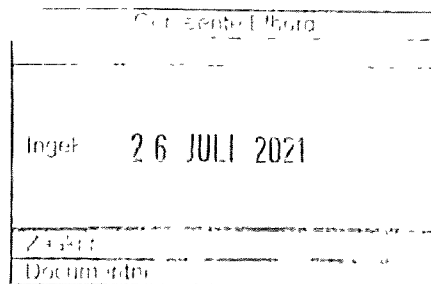


Het College van B&W
Postbus 70
8080 AB ELBURG



Z07CC #X950X0X#00#0000#

Raad Gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB ELBURG



Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 't Harde Hokseberg

't Harde, 23 juli 2021

Geachte Raadsleden,

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 't Harde Hokseberg (NL IMRO 0230 BPHOKSEBERG-ONT1)

Ik ben het niet eens met de locatie voor de te realiseren woonwijk en zorgcentrum

De reden hiervoor is: deze nu nog in agrarisch gebied gelegen locatie ligt te ver verwijderd van de provinciale wegen. Ontslutingswegen zijn niet aanwezig en de mogelijkheden voor de aanleg daarvan ook niet. De realisatie van het bovengenoemde zal in combinatie met de woonwijk "Heidezoo" voor het dorp 't Harde een te zware verkeersbelasting teweeg brengen.

U weet als College en Raad, dat er in de directe omgeving van de provinciale wegen uitstekende locaties liggen voor de realisatie van een woonwijk en zorgcentrum. Zoals aan de rotonde N310/N309 bij Broekdijk, Jukweg, en de Rondweg. En in 't Harde aan de rotonde bij "De Koekoek".

Van de Bovenweg (30 km-zone) wilt u een ontsluitingsroute creëren voor het verkeer naar de N309. De verkeersveiligheid wordt zo ernstig bedreigd en de leefomgeving en het woongenot worden ernstige schade toegebracht.

Dit alles wordt voor de Bovenweg een zichzelf steeds overstijgend probleem en is een slechte combinatie met de transportroute van Mogema, het verkeer naar de sportvelden en het MFC, de fietsknooppuntenroute en het woon-werkverkeer en overige vrachtverkeer van en naar het industrieterrein "de Koekoek".

In maart 2021 is er een verkeersonderzoek gedaan, helaas tijdens de lockdown. Graag zou ik zien dat er nogmaals een verkeerstelling wordt gedaan, zodat er een reeel beeld ontstaat. Ook is uit het onderzoek gekomen dat er stelselmatig veel te snel gereden wordt in deze 30km- zone.

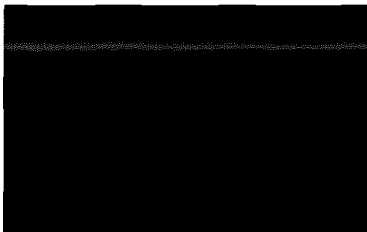
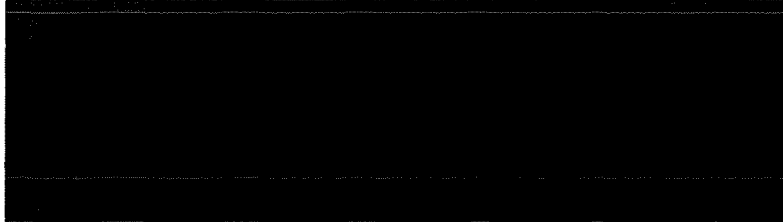
Het aanpassen van de locatie Hokseberg naar bebouwde kom, i.v.m. de hogere grenswaarden verkeerslawaa en de aanpassing naar 30km- zone heeft geen enkele waarde als er niet gehandhaafd gaat worden tegen de vele snelheidsovertredingen.

De Gemeente heeft aangegeven snelheidsremmende maatregelen te willen treffen, maar door het grote aantal verkeersbewegingen zijn busbeddingen en drempels voor de aanwonenden geen optie, i.v.m. de geluidsoverlast.

U geeft aan dat er geen negatieve effecten zijn op de omgeving en qua milieu i.v.m. de realisatie van woonwijk en zorgcentrum. Aangezien het wegverkeer fors zal toenemen, zal er zeker een aanslag op de leefomgeving, verkeersveiligheid en het milieu plaatsvinden. Daarbij wordt er ook weer een stuk natuur en groen vernietigd, wat van historische waarde is voor de inwoners van 't Harde.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt om tot een juiste beslissing te komen voor een bestemmingsplan voor woonwijk en zorgcentrum

Met vriendelijke groet



Raad Gemeente Elburg
Postbus 70
8080 AB ELBURG

Gemeente Elburg	
Ingek.:	26 JULI 2021
Zaaknr.:	
Documentnr.:	



Z0700 #X950X0X#00#0000#

Aan de Gemeenteraad van Elburg
 Postbus 70
 8080 AB Elburg

Gemeente Elburg	
Ingek :	06 AUG. 2021
Zaaknr. :	
Documentnr. :	

Datum: 5 augustus 2021
 Kenmerk: 20103.bo
 Onderwerp: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 't Harde – Hokseberg
 Behandeld door: [REDACTED]

Geachte Gemeenteraad,

We hebben kennisgenomen van uw planvorming omtrent het gebied 't Harde – Hokseberg (fase 1 en 2). Het plan voorziet in een stedelijke uitbreiding in het Nationaal Landschap Veluwe. Het plangebied betreft nu een relatief kleinschalig agrarisch landschap met o.a. de aanwezigheid van de diverse kenmerkende houtwallen en karakteristieke mozaïekverkaveling.

De invalshoek van de Omgevingsvisie Gelderland is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Nationaal Landschap de kernkwaliteiten blijven behouden, worden hersteld en versterkt en de landschappelijke samenhang wordt vergroot. De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de bijlage Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen als onderdeel van de Omgevingsverordening Gelderland. Artikel 2.56 van de Omgevingsverordening stelt het volgende:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Gevolgen van het plan

In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat de verkaveling van de beoogde woningbouw aansluit bij de bestaande verkaveling en dat de aanwezige houtwallen zoveel mogelijk blijven behouden. En dat daarmee geen strijdigheid ontstaat met de Omgevingsverordening.

We begrijpen dat vanwege de actuele woningbehoefte en omgevingskwaliteiten niet altijd kan worden uitgesloten dat in Nationale Landschappen gaat worden gebouwd. We vinden echter dat de stedelijke uitbreiding in Nationaal Landschap, ook nu houtwallen zoveel mogelijk worden ingepast, onvoldoende

bijdrage levert aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Wat meespeelt is dat het verstedelijkingskarakter in deze omgeving nog zal worden versterkt indien men komt tot invulling van planfase 3 en 4, waarvan de exacte uitwerkingen nog ongewis zijn.

De zorg die wij met name hebben is de duurzame bescherming, beheer en handhaving van de groenstructuren. Wie gaat hiervoor zorgen, is er geld voor gereserveerd, wie is aanspreekbaar ook voor de langere termijn en gaat handhaven als dat nodig is? Afspraken hieromtrent dienen privaatrechtelijk te worden geborgd met kettingbeding en financieel gedekt voor de lange termijn.

Uit de verbeelding en de Landschapsmemo van RHO blijkt dat men tot op 3 meter van de houtwallen (kroon) kan gaan bouwen. Daarmee zit men nagenoeg in de houtwal. Dat betekent ook dat men met de werkzaamheden tot onder en in de houtwal zal reiken t.b.v. werkpaden en dergelijke. En dat verdichting en wijziging van de bodem door betreding, verharding, oprichten van hekwerken en bijgebouwen in die zone niet kan worden uitgesloten.

In het memo van RHO wordt ook aangegeven dat de 3 meter niet overal wordt gehaald, zoals bij het appartementencomplex in het midden van de Hokseberg tegen de zuidelijke houtwal. Verder valt uit de verbeelding niet op te maken hoe de ligging van paden en wegen zal zijn in relatie tot bescherming van de groenstructuur. Wij zijn van mening dat de houtwallen beter moeten worden beschermd.

In eerste instantie is het van belang dat de houtwallen in het plangebied zelf worden hersteld door bijplant en noodzakelijke verbreding daar waar ze smal zijn. En door houtwallen te verlengen voor het gedeelte waar deze ontbreken zoals langs de Stadsweg. Voor de ecologische functionaliteit is het bovendien nodig ruimte te reserveren voor een zoom- en kruidenzone en deze zone ook te bestemmen en te beschermen zodat de bodem niet wordt verdicht en verstoord. In plaats van 3 meter afstand is dan ook een minimale bufferafstand nodig van 8-10 meter vanuit de boomkroon. Het is van belang dat de houtwallen een specifieke aanduiding/bestemming als houtwal krijgen, inclusief de zoom- en kruidenzone, zowel op de verbeelding als in de planregels met aanvullende beschermende voorschriften. Dit om daadwerkelijk de benodigde ruimte vrij te houden en ondergroei en natuurfuncties tot hun recht te laten komen.

De genoemde afstand van 8-10 meter is ook van belang om te voorkomen dat er t.z.t. klachten komen over vocht, beschaduwing en wortels. Oppervlakkige beworteling kan tot buiten de boomkroon reiken afhankelijk van de soort boom en de bodemgesteldheid. Door aanpassing van het bouwprogramma, bijvoorbeeld met tiny-houses voor starters en alleenstaanden en minder inzet op vrijstaande woningen, kan de totale opgave aan te realiseren nieuwe woningen middels duurzaam ruimtegebruik toch gehandhaafd blijven.

Landschapsfonds

Bij dit soort stedelijke ontwikkelingen past een werkwijze waar door middel van een afdracht en op basis van een landschapsvisie natuur en landschap ter plaatse en in de directe omgeving wordt versterkt. Zeker nu ook nog een fase 3 en 4 op stapel staan.

We stellen voor dat het kampenlandschap in de omgeving wordt hersteld, zoals in het gebied direct aan de noordwestzijde van de Schietweg tegenover het plangebied. Op de historische kaart is te zien dat sinds de jaren zestig hier veel houtstructuren zijn verdwenen of versmald. Via landschapsherstel zou men dan komen tot een vorm van compensatie voor de verstedelijking van een gedeelte van het Nationale Landschap. Tevens is aandacht wenselijk om in de directe omgeving de kansen voor steenuilen te vergroten vanwege het verlies van (potentieel) leefgebied door het plan.

Naast een landschapsfonds is hiervoor mogelijk aanvullende financiering te realiseren via subsidiemogelijkheden van de provincie. Zie ook het aanvalsplan landschapselementen¹ en de website van de provincie².

Voor de locatie zelf zijn de volgende aanvullende natuur- en landschapsinclusieve maatregelen wenselijk: duurzame, energieneutrale en natuurinclusieve bouw (omgevingskarakteristiek), soort verlichting (beperkt en natuurvriendelijk), beperking van verharding (ook op de toekomstige private gronden), voorzieningen voor flora en fauna, en de genoemde ruimere afstand van bebouwing en infrastructuur tot de houtwallen.

Het is ons niet duidelijk of het advies van RHO voor aanleg van nieuw groen middels nieuwe bomenrijen en groenplekken aansluitend aan de huidige groenstructuur, en het aanvullen van de zuidelijke houtwallen ten behoeve van een robuuste groenstructuur, wordt opgevolgd.

We verzoeken u om op basis van onze zienswijze zowel in het definitieve plan als via privaatrechtelijke afspraken de borging van bestaande waarden in het plangebied en het versterken van de groene, landschappelijke waarden in de omgeving alsnog vorm te geven.

Met vriendelijke groet,



Vereniging Natuur en Milieufederatie Gelderland

¹ <https://www.samenvoorbiodiversiteit.nl/updates/2021/03-maart/raamwerk-aanvalsplan-landschapselementen-deltaplan-biodiversiteitsherstel.pdf>

² <https://www.gelderland.nl/Subsidies/biodiversiteit-en-landschap>

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

Ingek.: 17 AUG. 2021

Zaaknr.
Documentnr.

't Harde, 15-08-2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor Fase 1 't Harde-Hokseberg met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit met nummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1 voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouwwijk "Hokseberg", gesitueerd aan de noordwestkant van 't Harde tussen de Hokseberg, Schietweg en Stadsweg.

Vooropgesteld dat we begrijpen dat nieuwbouw onvermijdelijk en noodzakelijk is en we ieder een prettige woonsituatie gunnen, willen we u, als bewoners van [REDACTED] (direct tegenover de beoogde bouwlocatie) het volgende onder de aandacht brengen:

Geplande nieuwbouw

De indeling in kamers (bij Fase 1) die gevormd worden door de bestaande houtwallen zal een deel uit het zicht houden, echter niet tegenover ons perceel. In uw toelichting, op blz. 8, staat dit aangegeven als de eerste kamer, het meest noordelijk gelegen weiland, "omzoomd door groen". Voor uw beeldvorming plaatsen wij hieronder een foto van ons uitzicht op dit moment, zodat u kunt zien dat die omzoming slechts gedeeltelijk is en dat wij daarmee het uitzicht over het totale (woon-zorg)project krijgen en met name over de geplande levensloopbestendige bungalows in de vorm van een hofje wat opent naar de Stadsweg. Zie figuur in uw toelichting 4.6 en 4.7





Fig 4 6

Fig 4 7

Voor de toekomstige bewoners voegt het uitzicht op een drukke(re) Stadsweg (en op ons) niets toe. Voor ons is het uitzicht op een hofje geenszins een verbetering, bovendien zien we niets meer van de erachter en ernaast gelegen houtwallen. Daarnaast ligt het maaiveld circa een meter hoger dan de Stadsweg, waardoor de bebouwing optisch nog duidelijker aanwezig zal zijn. Ook de buitenverlichting zal, ondanks dat er goed over is nagedacht, voor ons een totaal andere beleving geven.

Natuurlijk hebben we ook nagedacht over wat het alternatief zou kunnen zijn. We stellen voor om het hofje een kwartslag gedraaid te situeren, met zicht op het woonzorgcentrum en de wijk en vervolgens de groenstrook langs de Stadsweg aanvullend te beplanten met een houtsingel met inheemse bomen en struiken.

Toename verkeer

Daarnaast maken we ons serieus zorgen over het toenemen van het verkeer. Ook nu al gebeuren er veel ongevallen, aanrijdingen en botsingen, met name in de bocht in de Stadsweg, veel meer dan bij gemeente en hulpdiensten bekend is. Wij als buurtbewoners worden hier regelmatig mee geconfronteerd. We verzoeken dan ook aangepaste verkeersmaatregelen te nemen, mogelijk een kleine rotonde op de kruising met de Schietweg?

Invloed op bedrijf en waardevermindering

Op ons perceel is een B&B gevestigd, geëxploiteerd door [redacted] welke nu als landelijk gelegen wordt aangeprezen en als zodanig enorm wordt gewaardeerd. We vrezen dat de nieuwbouwwijk die ook binnen de bebouwde kom komt liggen, alsmede de toename van verkeer en niet te vergeten de overlast die bouw en bouwverkeer zal geven een negatieve invloed op het bedrijf zal hebben.

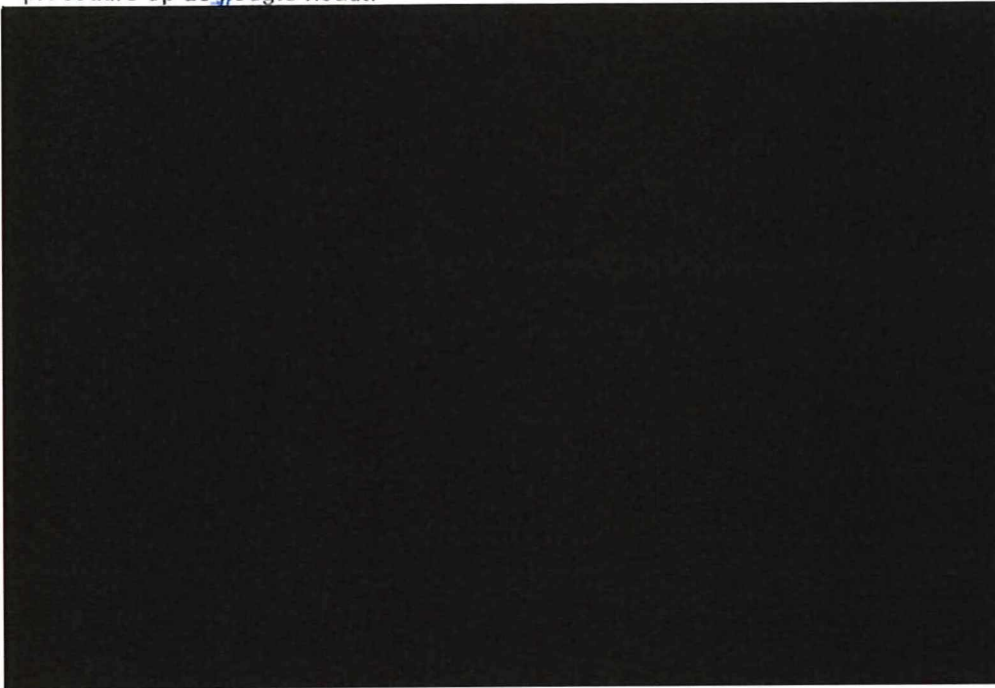
Dan is er nog de te verwachten waardevermindering van ons perceel en woning, zeker gezien de voorgenomen gefaseerde ontwikkeling naar een volledige nieuwbouwwijk. Planschadevergoeding lijkt ons dan ook billijk.

Conclusie

Kortom: de nieuwbouw zal een nadelig effect hebben op ons woongenot.

Wij verzoeken het college, op grond van het bovenstaande, onze zienswijze serieus te nemen en mee te nemen in het proces om van het ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij zijn bereid om een en ander mondeling toe te lichten en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.



: Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan
nieuwbouwwijk "Hokseberg"

17 APR 2021

Plan het college van Burgemeester
en Wethouders Gemeente Elburg

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

't Harde, 15-08-2021

Gemeente Elburg	
Ingek.	17 AUG. 2021
Zaaknr.	
Documentnr.	

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en het ontwerptraadsbesluit voor Fase 1 't Harde-Hokseberg met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerptraadsbesluit met nummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1 voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouwwijk "Hokseberg, gesitueerd aan de noordwestkant van 't Harde tussen de Hokseberg, Schietweg en Stadsweg.

Vooropgesteld dat we begrijpen dat nieuwbouw onvermijdelijk en noodzakelijk is en we ieder een prettige woonsituatie gunnen, willen we u, als bewoners van [REDACTED] (direct tegenover de beoogde bouwlocatie) het volgende onder de aandacht brengen:

Geplande nieuwbouw

De indeling in kamers (bij Fase 1) die gevormd worden door de bestaande houtwallen zal een deel uit het zicht houden, echter niet tegenover ons perceel. In uw toelichting, op blz. 8, staat dit aangegeven als de eerste kamer, het meest noordelijk gelegen weiland, "omzoomd door groen". Voor uw beeldvorming plaatsen wij hieronder een foto van ons uitzicht op dit moment, zodat u kunt zien dat die omzoming slechts gedeeltelijk is en dat wij daarmee het uitzicht over het totale (woon-zorg)project krijgen en met name over de geplande levensloopbestendige bungalows in de vorm van een hofje wat opent naar de Stadsweg. Zie figuur in uw toelichting 4.6 en 4.7





Fig 4 6

Fig 4 7

Voor de toekomstige bewoners voegt het uitzicht op een drukke(re) Stadsweg (en op ons) niets toe. Voor ons is het uitzicht op een hofje geenszins een verbetering, bovendien zien we niets meer van de erachter en ernaast gelegen houtwallen. Daarnaast ligt het maaiveld circa een meter hoger dan de Stadsweg, waardoor de bebouwing optisch nog duidelijker aanwezig zal zijn. Ook de buitenverlichting zal, ondanks dat er goed over is nagedacht, voor ons een totaal andere beleving geven.

Natuurlijk hebben we ook nagedacht over wat het alternatief zou kunnen zijn. We stellen voor om het hofje een kwartslag gedraaid te situeren, met zicht op het woonzorgcentrum en de wijk en vervolgens de groenstrook langs de Stadsweg aanvullend te beplanten met een houtsingel met inheemse bomen en struiken.

Toename verkeer

Daarnaast maken we ons serieus zorgen over het toenemen van het verkeer. Ook nu al gebeuren er veel ongevallen, aanrijdingen en botsingen, met name in de bocht in de Stadsweg, veel meer dan bij gemeente en hulpdiensten bekend is. Wij als buurtbewoners worden hier regelmatig mee geconfronteerd. We verzoeken dan ook aangepaste verkeersmaatregelen te nemen, mogelijk een kleine rotonde op de kruising met de Schietweg?

Waardevermindering

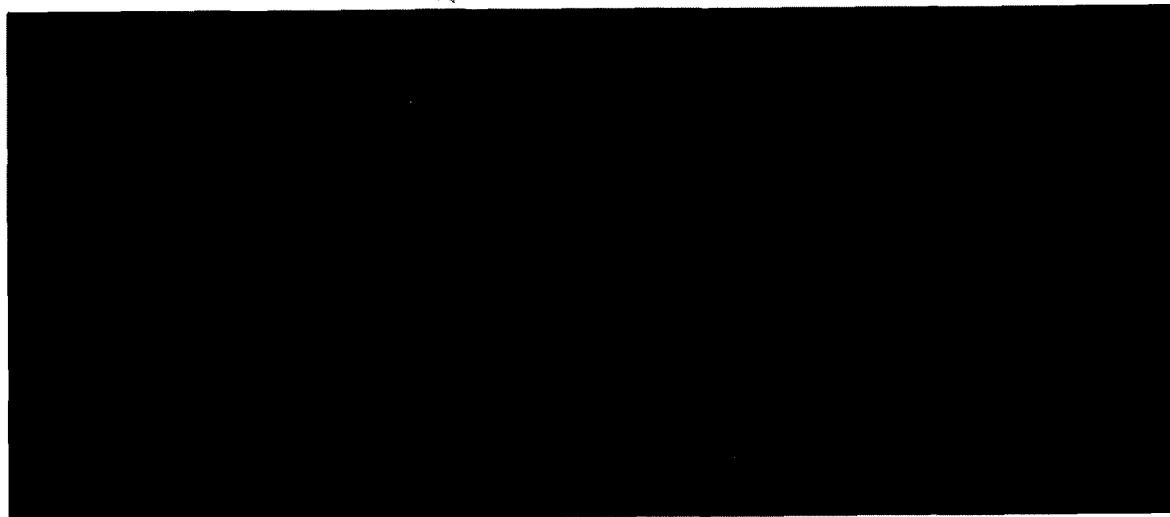
Dan is er nog de te verwachten waardevermindering van ons perceel en woning, zeker gezien de voorgenomen gefaseerde ontwikkeling naar een volledige nieuwbouwwijk. Planschadevergoeding lijkt ons dan ook billijk.

Conclusie

Kortom de nieuwbouw zal een nadelig effect hebben op ons woongenot

Wij verzoeken het college, op grond van het bovenstaande, onze zienswijze seneus te nemen en mee te nemen in het proces om van het ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen

Wij zijn bereid om een en ander mondeling toe te lichten en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt



: Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan
nieuwbouwwijk "Hokseberg"

17 AUG 2021

Plan het college van Burgemeester
en Wethouders Gemeente Elburg

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg
Zuiderzeestraatweg Oost 19
8081 LA Elburg

't Harde, 15-08-2021

Gemeente Elburg	
Ingek. 17 AUG. 2021	
Zaaknr.	
Documentnr.	

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpadoptsbesluit voor Fase 1 't Harde-Hokseberg met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpadoptsbesluit met nummer NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERG-ONT1 voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouwwijk "Hokseberg, gesitueerd aan de noordwestkant van 't Harde tussen de Hokseberg, Schietweg en Stadsweg.

Vooropgesteld dat we begrijpen dat nieuwbouw onvermijdelijk en noodzakelijk is en we ieder een prettige woonsituatie gunnen, willen we u, als bewoners van [REDACTED] (direct tegenover de beoogde bouwlocatie) het volgende onder de aandacht brengen:

Geplande nieuwbouw

De indeling in kamers (bij Fase 1) die gevormd worden door de bestaande houtwallen zal een deel uit het zicht houden, echter niet tegenover ons perceel. In uw toelichting, op blz. 8, staat dit aangegeven als de eerste kamer, het meest noordelijk gelegen weiland, "omzoomd door groen". Voor uw beeldvorming plaatsen wij hieronder een foto van ons uitzicht op dit moment, zodat u kunt zien dat die omzoming slechts gedeeltelijk is en dat wij daarmee het uitzicht over het totale (woon-zorg)project krijgen en met name over de geplande levensloopbestendige bungalows in de vorm van een hofje wat opent naar de Stadsweg. Zie figuur in uw toelichting 4.6 en 4.7





Fig. 4.6



Fig. 4.7

Voor de toekomstige bewoners voegt het uitzicht op een drukke(re) Stadsweg (en op ons) niets toe. Voor ons is het uitzicht op een hofje geenszins een verbetering, bovendien zien we niets meer van de erachter en ernaast gelegen houtwallen. Daarnaast ligt het maaiveld circa een meter hoger dan de Stadsweg, waardoor de bebouwing optisch nog duidelijker aanwezig zal zijn. Ook de buitenverlichting zal, ondanks dat er goed over is nagedacht, voor ons een totaal andere beleving geven.

Natuurlijk hebben we ook nagedacht over wat het alternatief zou kunnen zijn. We stellen voor om het hofje een kwartslag gedraaid te situeren, met zicht op het woonzorgcentrum en de wijk en vervolgens de groenstrook langs de Stadsweg aanvullend te beplanten met een houtsingel met inheemse bomen en struiken.

Toename verkeer

Daarnaast maken we ons serieus zorgen over het toenemen van het verkeer. Ook nu al gebeuren er veel ongevallen, aanrijdingen en botsingen, met name in de bocht in de Stadsweg, veel meer dan bij gemeente en hulpdiensten bekend is. Wij als buurtbewoners worden hier regelmatig mee geconfronteerd. We verzoeken dan ook aangepaste verkeersmaatregelen te nemen, mogelijk een kleine rotonde op de kruising met de Schietweg?

Waardevermindering

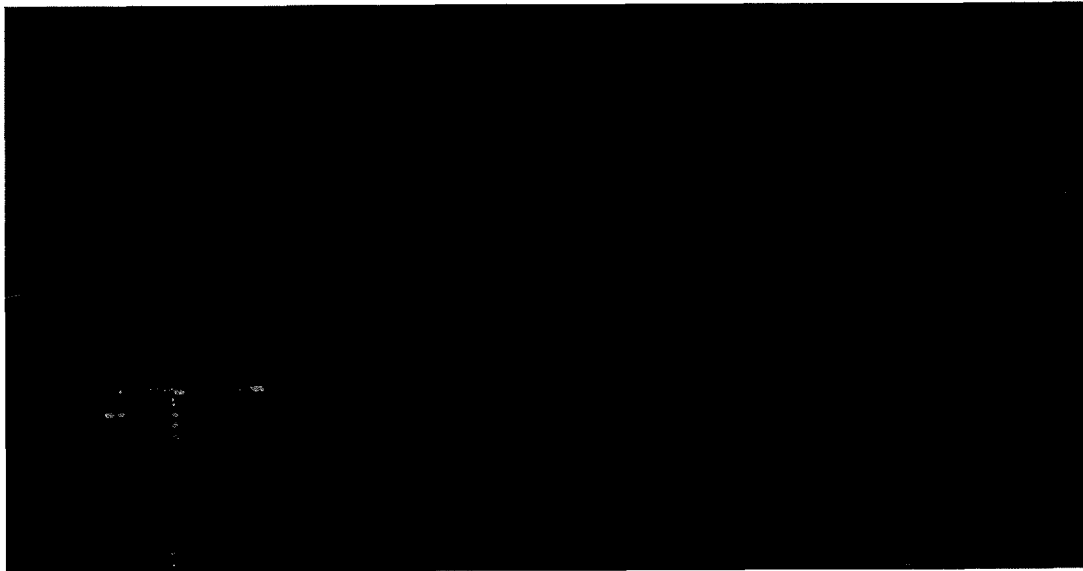
Dan is er nog de te verwachten waardevermindering van ons perceel en woning, zeker gezien de voorgenomen gefaseerde ontwikkeling naar een volledige nieuwbouwwijk. Planschadevergoeding lijkt ons dan ook billijk.

Conclusie

Kortom de nieuwbouw zal een nadelig effect hebben op ons woongenot

Wij verzoeken het college, op grond van het bovenstaande, onze zienswijze serieus te nemen en mee te nemen in het proces om van het ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen

Wij zijn bereid om een en ander mondeling toe te lichten en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt



: Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan
nieuwbouwwijk "Hokseberg"

17 AUG 2021

Plan het college van Burgemeester
en Wethouders Gemeente Elburg