

Zienswijzennota (ontwerp)bestemmingsplan “Huisdijk - Gerichtenweg”.*

*** Bestaande uit pagina 1 tot en met 14**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 25 maart 2013.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



M.C. Luiting

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Huisdijk – Gerichtenweg" en het ontwerpraadsbesluit hebben ter inzage gelegen vanaf 19 december 2012 tot en met 29 januari 2013.

Een ieder is gedurende de termijn van de terinzage ligging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

Op 25 januari 2013 is een zienswijze binnengekomen van de bewoners Doornenkamp 2, 8085 PV Doornspijk (Hoge Enk). De ingebrachte zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.

Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is géén gebruik gemaakt.

Zienswijze + beoordeling door de gemeente.

Hierna volgen onderdelen van de ingebrachte zienswijze en daaronder, de beoordeling door de gemeente *cursief* opgenomen.

**Zienswijze D. Grootkarzijn en J. Grootkarzijn – Mostert;
binnengekomen op 25 december 2012.**

Geachte raad,

Middels deze brief maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Huisdijk-Gerichtenweg". Wij zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 5209, die grenst aan het plangebied van eerder genoemd ontwerpbestemmingsplan.

Deze zienswijze is om het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

- A. Het achterste deel van ons perceel (in rood aangegeven op bijlage I behorend bij deze brief) mee te nemen in het plangebied van eerder genoemd ontwerpbestemmingsplan en hierop een woonbestemming te vestigen met ontsluiting naar de Gerichtenweg.
- B. Indien u aan punt A geen gevolg geeft, verzoeken wij u om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat onze vrije uitzicht richting de Huisdijk niet verdwijnt. Dat houdt in dat de woningen aan de kant van de Huisdijk niet gerealiseerd worden.

Ten aanzien van punt A

Onderhandelingsgesprekken aangaande aankoop ons perceel

Vorig jaar heeft wethouder dhr. Polinder ons benaderd om het achterste deel van ons perceel aan te kopen, zodat dit perceel meegenomen kon worden in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan om zodoende de woonwijk ruimer op te zetten en meer "starterswoningen" te realiseren. Over het verloop van deze onderhandelingsgesprekken doen wij hierna kort verslag.

1^e gesprek – Wethouder Polinder en D. en J. Grootkarzijn

Wethouder Polinder deed ons het voorstel om het achterste stuk grond van ons perceel te kopen (ongeveer 900 m²) voor 30.000 euro. Wij hebben toen aangegeven niet zozeer geïnteresseerd zijn in een geldbedrag, maar er liever iets voor terug willen. Bijvoorbeeld een stuk bouwrijpe grond in het plangebied van het betreffende bestemmingsplan. In dat gesprek gaf Polinder aan dat het perceel van ons gebruikt zou worden voor 'groen', zodat de wijk wat ruimer opgezet kon worden.

2^e gesprek – Wethouder Polinder, adviseur B. Bruinsma, D. en J. Grootkarzijn

Wethouder Polinder heeft ons het aanbod gedaan om een stuk perceel van 500 m² naast dhr. Bos (Gerichtenweg 51) te kopen voor 100.000 euro en in ruil daarvoor zouden wij de gemeente een deel van ons perceel (900 m²) overdragen. Het gedeelte van ons perceel zou dan gebruikt worden voor een rij starterswoningen. Wij hebben toen aangegeven dat wij erover na zouden denken en hierop terug zouden komen.

3^e gesprek – Wethouder Polinder en adviseur B. Bruinsma

Onze adviseur (dhr. Bruinsma) heeft namens ons het volgende tegenaanbod gedaan; 50.000 euro voor het perceel naast dhr. Bos en dan dragen wij het achterste deel van ons perceel (900 m²) over aan de gemeente. Wethouder Polinder heeft toen gezegd dat dit geen reële optie was en dat de gemeente dan verder zou gaan met Plan B.

4^e gesprek – Wethouder Polinder, F. Kroese en J. Grootkarzijn

Omdat er na het derde gesprek geen enkel contact meer is geweest en wij zagen dat het ontwerpbestemmingsplan binnenkort ter inzage zou worden gelegd, hebben wij een gesprek met wethouder Polinder aangevraagd. In dat gesprek heeft wethouder Polinder gezegd dat de gemeente in onderhandeling is met dhr. Bos om aan de zuidkant van zijn perceel een stuk grond van 915m² te kopen voor ongeveer 30.000 euro. Ook heeft wethouder Polinder aangegeven dat hij de belangen van dhr. Bosch zwaarder vond wegen dan onze belangen, omdat dhr. Bosch dicht bij het plangebied woont en daardoor meer overlast kan ondervinden. Op deze wijze kon rekening worden gehouden met de belangen van dhr. Bosch, zonder dat er financieel nadeel voor de gemeente zou ontstaan en zou daarbij tevens de gewenste lintenbebouwing intact blijven. Tot slot gaf de wethouder aan dat onze adviseur B. Bruinsma in het derde gesprek heeft gezegd dat 100.000 euro plus overdracht van onze grond een goed bod was.

Navraag heeft geleerd dat onze adviseur niet tegen Polinder heeft gezegd dat 100.000 euro plus overdracht van onze grond een goed aanbod was. Het feit dat Polinder dat wel heeft gezegd in ons laatste gesprek vinden wij laakbaar gedrag.

Wro-zone ontwerpbestemmingsplan

Volgens het huidige bestemmingsplan ligt ten noorden van de woning van dhr. Bos aan de Gerichtenweg 51 (op de tuinbestemming) een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningen. In die zone kan nog 1 woning worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is het gehele perceel van dhr. Bos (inclusief het perceel van 915m² dat hij voor 30.000 kan kopen of misschien ondertussen al heeft gekocht) als wijzigingsgebied aangemerkt. Met het nieuwe bestemmingsplan is dus een veel groter gebied als wijzigingszone ingetekend en kan dhr. Bos kiezen waar hij op dat grote perceel 1 nieuwe woning kan bouwen.

Structuurplan en Visie Wonen en Werken

Het gehele plangebied maakt, zowel in het Structuurplan 1995 als in de Visie wonen en werken, deel uit van een gebied dat is aangewezen als 'uitbreidingslocatie wonen'. Ook is deze locatie meegenomen als 'Nieuwbouwlocatie wonen' in de Structuurvisie Elburg 2030. Volgens de visie wonen en werken biedt deze locatie ruimte voor 25 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologische regeling van 11 woningen.

Het achterste deel van ons perceel (waarop wij een woonbestemming willen) maakt ook onderdeel uit van het gebied dat als 'uitbreidingslocatie wonen' is aangewezen (Kaart III behorend bij de Visie wonen en werken en Kaartblad behorend bij Structuurvisie Elburg 2030). De wens van de gemeente om de locatie (of een deel hiervan) te ontwikkelen voor woningbouw bestaat dus al langer. Ons verzoek om het achterste deel van ons perceel mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en daar een woonbestemming van te maken, past dan ook volledig binnen de beleidsplannen van de gemeente Elburg.

Conclusies met betrekking tot ons verzoek ons perceel te wijzigen in woonbestemming

Uit hetgeen wij hiervoor hebben genoemd trekken wij verschillende conclusies:

1. Gelet op de gevoerde onderhandelingen en de beleidsplannen (Visie wonen en werken en Structuurvisie) van de gemeente Elburg, staat de gemeente welwillend tegenover het meenemen van onze grond in het nieuwe bestemmingsplan en het bouwen van woningen op deze locatie. Het meenemen van een klein deel van ons achterste perceel om daar het bouwen van 1 woning mogelijk te maken, past daar in.
2. Het meenemen van die bouwgrondlocatie in de bestemmingsplanwijziging is voor de gemeente en voor ons kostentechnisch interessant, nu deze bestemmingsplanwijziging tegen zo weinig mogelijk kosten kan worden gerealiseerd.
3. Gelet op het gegeven dat de belangen van dhr. Bos zijn meegewogen bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan door een stuk grond naast zijn perceel aan dhr. Bos te verkopen en aan te trekken bij het wijzigingsgebied, gaan wij ervan uit u onze belangen net zo zorgvuldig meeweegt bij de beoordeling van ons verzoek om een deel van ons perceel mee te nemen in het plangebied.
4. Dhr. Bos van Gerichtenweg 51 heeft het aanbod gekregen om een groot stuk grond aan de zuidkant van zijn woning te kunnen kopen en dit is ook ingepast in 'Plan B' (zie bijlage II). Daardoor worden er 3 starterswoningen minder gebouwd dan in 'Plan A' (zie bijlage III). Dan is het ons inziens (mede gelet op het aantal woningen) ook geen probleem om van het achterste deel van ons perceel een woonbestemming te maken, zodat wij daar 1 woning kunnen bouwen.
5. Dhr. Bos heeft een aanbod gekregen om een stuk grond van 915 m² naast zijn woning te kopen voor 30.000 euro, waarop hij volgens het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om een woning te bouwen. Daarbij kan hij zelfs kiezen op welk deel van zijn gehele perceel hij die woning wil zetten. Wij konden slechts een perceel van 500 m² kopen voor 100.000 euro om daar een huis te bouwen, plus de overdracht van ons perceel van 900 m². Naar onze mening is hier sprake van willekeur en heeft u daarmee de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet in acht genomen.
6. Omdat dhr. Bos met het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijkheden krijgt met betrekking tot de plaats van het bouwen van een vrijstaande woning en daarmee de waarde van beide woningen kan verhogen en mede gelet op het aankoopproces van de grond naast het perceel van dhr. Bos als omschreven onder punt 4, is hier naar onze mening sprake van verkapte staatssteun.

Beoordeling door de gemeente ten aanzien van punt: A

Onderhandelingsgesprekken aangaande aankoop perceel.

Er zijn inderdaad gesprekken gevoerd tussen de portefeuillehouder en de fam. Grootkarzijn, al dan niet in het bijzijn van adviseurs/derden.

De gesprekken zijn met een tweeledig doel aangegaan: enerzijds om belanghebbenden in een zo vroeg stadium te informeren over en te betrekken bij de planontwikkeling en anderzijds om, in dit geval, zo mogelijk afspraken te kunnen maken over verkoop van grond aan de gemeente.

De onderhandelingen over aankoop van grond van de indieners van de zienswijzen zijn gestopt toen bleek dat het verschil tussen wat de familie vroeg en wat gemeente op dat moment kon/wilde bieden zo groot was, dat het bereiken van overeenstemming tussen partijen binnen redelijke termijn niet voor de hand lag. De gemeente is zich vervolgens gaan richten op een andere opzet en invulling van het plan.

Overigens staan de vooraf gehouden verkennende gesprekken en getoonde concept-schetsontwerpen (om de mogelijkheden van planinvulling te verkennen) los van de uiteindelijke gekozen stedenbouwkundige invulling en plancapaciteit zoals deze nu aan de orde is in het ontwerpbestemmingsplan.

Wro-zone ontwerpbestemmingsplan.

In het onderwerpelijke bestemmingsplan is het gebied (wro-zone) waarbinnen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van het college een woning kan worden gebouwd weliswaar verruimd, maar er is voor dit deelgebied geen sprake van toename van het aantal woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan.

Er is sprake van een planologische mogelijkheid om op het perceel Gerichtenweg 51 een extra woning te (laten) bouwen en dat is in het geldend bestemmingsplan ook aanwezig. Dit aspect behoeft op zichzelf gezien niet extra nadelig te zijn voor de fam. Grootkarzijn.

Structuurplan en Visie Wonen en Werken.

Het klopt dat (een gedeelte van) het perceel waarop de indieners van de zienswijzen nu zelf een woning willen bouwen, deel uitmaakt van een groter gebied dat in de verschillende plannen/visies is aangewezen als 'uitbreidingslocatie voor woningbouw'.

Op dit moment is er voor gekozen om een verkavelingsplan te ontwikkelen dat:

- a. volledig aansluit op de bestaande wegenstructuur;*
- b. lintbebouwing versterkt conform de uitgangspunten in o.a. de visie "Zoekzones landschappelijke versterking & groene wiggen";*
- c. zo goed als mogelijk aansluit op het landelijke karakter van de omgeving;*
- d. voorziet in voldoende woningen in verschillende categorieën, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.*

Het vergroten van het plangebied door er nog een woningbouwlocatie aan toe te voegen conform de wens van de familie Grootkarzijn, is vooralsnog niet aan de orde. Een dergelijke uitbreiding is op dit moment uit zowel planologisch opzicht als om volkshuisvestelijke redenen (beschikbare woningbouwcapaciteit + woningbouwplanning) ongewenst.

Het bebouwen van het betreffende gebied dient echter niet 'ongestructureerd' en op basis van ad hoc besluiten plaats te vinden. Het zonder meer toestaan van het bouwen van een woning op de aangeduide locatie zal enerzijds afbreuk (kunnen) doen aan een zorgvuldig te kiezen planopzet voor een verdere ontwikkeling van het resterende binnengebied terwijl het anderzijds nog maar de vraag is of het resterende binnengebied, in het kader van een verdere uitbreiding van de kern Hoge Enk, überhaupt wel verder ontwikkeld gaat worden. Op basis van de Structuurvisie Gemeente Elburg 2030 is recent door de gemeente een perceel grond gekocht aan de westzijde van de Gerichtenweg met de bedoeling om daar de volgende uitbreiding van de kern Hoge Enk te doen laten plaatsvinden in de vorm van 'erfsituaties(clusters) in lintbebouwing'.

Een andere reden om geen medewerking te verlenen aan het verzoek heeft betrekking op de gewenste ontsluiting via de Gerichtenweg. Een ontsluiting via het parkeerterrein gaat ten koste van een aantal parkeerplaatsen en deze kunnen ten behoeve van de realisering van het plan niet zonder meer gemist worden.

Conclusies met betrekking tot het verzoek het perceel te wijzigen in woonbestemming.

1. Zoals gezegd gaat de ontwikkeling/uitvoering van een uitbreidingsplan voor de kern Hoge Enk op dit moment niet verder dan het voorliggende bestemmingsplangebied en is het nog maar de vraag of en wanneer een verdere planontwikkeling ter plaatse doorgang zal vinden.
Voorts dient voor elk te bouwen woning in het dure segment, in het kader van een 'juiste volkshuisvestelijke verhouding' 0,4 sociale huur- of koopwoning elders gerealiseerd te worden.
2. Het 'meeliften' in een door de gemeente geïnitieerd bestemmingsplan is voor een aangrenzende eigenaar in financiële zin uiteraard aantrekkelijk, maar past niet in de huidige planopzet en planvorming. Medewerking verlenen aan dit soort verzoeken is een vorm van 'gelegenheidsplanologie' en schept bovendien een ongewenst precedent voor andere vergelijkbare gevallen. Anderen zouden met succes een beroep op het gelijkheidsbeginsel kunnen doen wanneer ook zij woningen willen bouwen op locaties welke niet voorkomen in reguliere uitbreidingsplannen en waarvoor in het kader van het vastgestelde woningbouwprogramma (ook) geen contingent beschikbaar is gesteld c.q. is toebedeeld.
3. Het te verkopen stuk grond aan de heer Bos is niet in het wijzigingsgebied opgenomen om de belangen van de heer Bos te dienen. Dit deel behoort bij het door de gemeente aangekochte perceel Gerichtenweg 55 om daar op basis van de Structuurvisie een zo goed mogelijke planologische ontwikkeling t.b.v. woningbouw te laten plaatsvinden. Wanneer daar belangen van een direct aanwonende mee worden gediend en dit niet ten koste gaat van het beoogde plan, is dat een bijkomend voordeel; een optimale stedenbouwkundige/ planologische invulling heeft echter nadrukkelijk voorop gestaan.
4. Aan eerder getoonde ontwerpschetsen/-tekeningen en woningaantallen kunnen geen rechten worden ontleend. De bouw van 4 starterswoningen, op een totaal van 11 woningen, wordt op dit moment volkshuisvestelijk gezien voldoende geacht en past binnen de regionale afspraken m.b.t. sociale woningen versus middeldure en dure woningen. Aan de bouw van (nog) meer woningen met name in het dure segment is op dit moment geen behoefte.
5. Het verkopen van grond aan de heer Bos én de bouw van een woning (ergens) op het perceel Gerichtenweg 51 hebben geen directe relatie met elkaar. De mogelijkheid om op het perceel Gerichtenweg 51 een extra woning te bouwen is/was al een vigerende mogelijkheid. Van willekeur is geen sprake, evenmin als van het schenden van algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
6. Van verkapte staatssteun is evenmin sprake. Het bouwen van een extra woning is immers op grond van het geldend bestemmingsplan al mogelijk. Het toevoegen van grondoppervlak aan het perceel Gerichtenweg 51 is niet rechtstreeks van invloed op de (afzonderlijke) waarde van de bestaande en de nog te bouwen woning. Dat de heer Bos mogelijk een financieel voordeel heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan, wil niet zeggen dat sprake is van staatssteun. Voor de grond die de heer Bos van de gemeente wil aankopen betaalt hij een marktconforme prijs. Wanneer richting de heer Bos sprake zou zijn van staatssteun, zou dit bij honorering van het verzoek van de indieners van de zienswijzen overigens in minstens dezelfde mate het geval zijn en al zeker wanneer er geen sprake is van planintegratie (exploitatie).

Besluit ten aanzien van punt A:

Het achterste deel van het perceel Doornenkamp 2 wordt niet toegevoegd aan het bestemmingsplangebied ten behoeve van een bouwmogelijkheid voor een woning met een ontsluiting naar de Gerichtenweg.

Ten aanzien van punt B

Los van ons verzoek om ons perceel mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure en hiervan een woonbestemming te maken met ontsluiting aan de Gerichtenweg, merken wij nog de volgende punten op.

1. U geeft aan dat de locatie reeds lange tijd in beeld is als woningbouwlocatie en de direct omwonenden hiervan op de hoogte zijn. Tevens geeft u aan dat de belangen van de direct omwonenden niet worden geschaad. Echter, wij zullen zeker schade ondervinden van het plan nu onder andere onze vrije uitkijk richting de Huisdijk volledig zal verdwijnen indien de woonwijk wordt gerealiseerd zoals ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan. Onze woning zal daardoor in waarde dalen. Hiertoe overwegen wij een planschadeverzoek in te dienen.
2. U heeft het wijzigingsgebied bij Gerichtenweg 51 veel groter ingetekend, waardoor dhr. Bos kan kiezen waar hij op zijn grote perceel 1 woning mag bouwen. Daar hebben wij bezwaren tegen, nu het ons uitzicht in veel grotere mate kan beïnvloeden. Wij willen dat het wijzigingsgebied kleiner wordt ingetekend, wat ook in lijn is met de woningen in de directe omgeving van Gerichtenweg 51. Waarom moet het gehele perceel (inclusief het perceel van 915m²) van dhr. Bos als wijzigingsgebied worden ingetekend?
3. De financiële haalbaarheid van het plan is niet voldoende onderbouwd. In de financiële toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is slechts de zinsnede opgenomen dat het bestemmingsplan naar verwachting en gelet op hetgeen in de financiële toelichting is opgenomen, financieel uitvoerbaar is. U geeft aan dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit omdat u als eigenaar van de te ontwikkelen gronden de kosten zult verrekenen in de verkoopprijs. Dit duidt op de zogenoemde Salamitechniek. Oftewel; u koopt eerst de grond en vervolgens zegt u dat u geen exploitatiebegroting meer nodig hebt. Op deze manier kunt u het aantonen van de financiële haalbaarheid van het plan ontduiken. Wij willen daarom nog steeds dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld voor het realiseren van het plan.
4. In het verlengde van punt 2 is de economische haalbaarheid van het plan niet voldoende onderbouwd en daarmee niet aannemelijk gemaakt. In hoeverre is in deze tijd van economische crisis nog vraag naar deze nieuwbouwwoningen, waarbij veel bestaande woningen te koop worden aangeboden in en rond de Hoge Enk en een geduchte concurrent vormen voor de nieuwbouwwoningen? Er wordt ergens in het plan vluchtig de mededeling gedaan dat deze ontwikkeling voorziet in woningbouw, gericht op de lokale behoefte. Bij het ontwerp bestemmingsplan is echter geen marktonderzoeksrapport bijgevoegd. Waaruit blijkt dat er lokale behoefte voor dit type woningen is?
5. Het realiseren van deze woonwijk zal een forse inbreuk plegen op "waardevol open (weide-)gebied" met als bijzonder element de "Rug van Wessinge" zoals dit is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Op de Streekplankaart is te zien dat het plan voor een deel in waardevol landschap ligt. Het is niet correct om dit in de beoordeling buiten beschouwing te laten. Voor een beeld van de locatie als waardevol open weidegebied hebben wij enkele foto's als bijlage toegevoegd (zie bijlage IV).
6. In het plan is niet te zien op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het plangebied wordt aan de rand van de woonkern Hoge Enk gerealiseerd en is in het LOP ook bestempeld als; 'versterken (nieuwe) groende erven, groene overgang naar het landschap'. Volgens dit plan is de visie voor de kernranden gericht op het ontwikkelen van een goede overgang tussen stand en land. Op welke wijze wordt er met de realisering van dit plan voor gezorgd dat het landschap de basis vormt voor de uitstraling van de randen van de dorpskernen? In het ontwerpbestemmingsplan wordt de mededeling gedaan dat een passende overgang met het omliggende buitengebied de aandacht verdiend, en dit is vorm gegeven in de vorm van lintbebouwing langs de bestaande wegenstructuur. Om deze overgang naar het landschap conform het LOP en de Structuurvisie Gemeente Elburg 2030 passend te maken, is alleen het toepassen van een vorm van lintbebouwing onvoldoende.
7. Er is geen onderzoek verricht naar zichtoverlast. Indien het vrije uitzicht door toekomstige bebouwing zal komen te vervallen, is het indienen van planschade het gevolg.
8. U geeft aan in paragraaf 4.5 dat het plan niet voldoet aan de adviesafstand voor geluid en gevaar ten opzichte van het transformatorgebouw. De akoestische rapportage is gebaseerd op de huidige situatie in relatie tot de beoogde woningbouw. Echter, door het voornemen van de eigenaar van het huidige regelstation om het terrein en het regelstation uit te breiden, zal een uitbreiding van het huidige gebouw plaatsvinden. U geeft aan dat u verwacht dat het gehele regelstation meer afgeschermd gaat

worden en de geluidsbelasting op de woning verder zal afnemen, maar dat is dus niet op feiten gebaseerd. Zo wordt er bijvoorbeeld melding gemaakt van een aangeleverde schets, doch deze is niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Er mist een akoestische rapportage met betrekking tot de nieuwe situatie. Tevens is het huidige akoestisch onderzoek inzake de transformator voor het belangrijkste deel op 26 juli jl. uitgevoerd, tijdens de zomervakantieperiode, wat niet kan beschouwd worden als een representatieve periode. Immers de elektriciteitsvraag en wisselingen daarin, heeft grote invloed op de belasting van de trafo en daarmee het geproduceerde geluidsniveau. Bij afwezigheid van personen (vakantie), neemt daarmee ook de vraag naar elektriciteit af en dus het geluidsniveau van de trafo. En tot slot vragen wij ons af op welke manier het gehele regelstation meer afgeschermd gaat worden.

Met betrekking tot het gevaar zijn er geen metingen uitgevoerd specifiek voor deze locatie met betrekking tot de straling van deze transformator. Ook wordt er verder niet veel gezegd over 'opslag en gebruik van brandbare stoffen'. Worden er andere brandbare stoffen dan olie opgeslagen en gebruikt? U concludeert namelijk wel dat een kortere afstand t.o.v. de eerder genoemde adviesafstand niet bezwarend wordt geacht.

9. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de mededeling gedaan dat er een hogere waarde (geluidsbelasting op de gevel) moet worden vastgesteld voor 2 woningen aan de Huisdijk. Deze hogere waarden kunnen alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Er wordt vermeld dat bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen niet doeltreffend zijn en er bezwaren van stedenbouwkundige aard zijn. Deze laatste argumentatie wordt niet verder onderbouwd dan dat door het aanbrengen van afschermingen de locatie wordt afgesloten van de omgeving, hetgeen onwenselijk is in de onderhavige situatie. Er zijn echter meer stedenbouwkundige aanpassingen denkbaar waardoor de geluidsbelasting op de gevel wordt verlaagd, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand van de woningen tot de bron (de weg). Wij zien dan ook geen reden om hogere waarden vast te stellen inzake de geluidsbelasting op de gevel.
10. U geeft aan dat de geurnorm van het plangebied is gewijzigd 3,0 OU_E/m³ in 6,5 OU_E/m³. U concludeert dat de aanwezigheid van de veehouderij op Huisdijk 30 geen belemmering vormt voor de te realiseren woningen in het plangebied. Er wordt echter nergens vermeld wat de geurbelasting daadwerkelijk bedraagt voor de woningen in het gebied. Op basis waarvan trekt u die conclusie?
11. U geeft in paragraaf 4.6.2 aan dat de te realiseren woningbouw onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom van Hoge Enk. Echter, elders in het ontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat de bestaande bebouwde komgrens ligt bij de woning aan de Gerichtenweg 51. Daarmee ligt deze voorgestelde woningbouw dus buiten de bebouwde kom (in de zin van de wegenverkeerswetgeving) van de Hoge Enk. Mogen wij hieruit afleiden dat de bebouwde kom wordt aangepast? Of worden er verschillende begrippen van de bebouwde kom door elkaar gebruikt?
12. U geeft aan dat de digitale watertoets is doorlopen en het Waterschap het beleidskader en de waterparagraaf akkoord heeft bevonden en dit heeft bevestigd in een mail d.d. 7 september 2012. De mail behoort echter niet tot de stukken die ter inzage liggen.
13. U geeft aan dat de capaciteit van het huidige rioolstelsel van Hoge Enk afdoende is om de extra aanvoer van huishoudelijk afvalwater aan te kunnen. Ook geeft u aan dat op andere locaties binnen de gemeente Elburg meer is afgekoppeld dan voorzien in het Basis Rioleringsplan en de OAS en daarmee de uitbreiding van 0,5 m³ ruim wordt gecompenseerd. Waar blijkt dat uit?
14. In paragraaf 5.2.1 (Stedenbouwkundige opzet) wordt vermeld dat de architectuur van het bouwplan aansluiting zoekt bij de bebouwing in de omgeving met onder andere een lage goot. Vervolgens geeft u aan dat de maximale goothoogte 4 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte 9 meter. Naar onze mening sluit dit niet aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Bij de huizen langs de Gerichtenweg (aansluitend op het plangebied) is bijvoorbeeld een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Beoordeling door de gemeente ten aanzien van punt: B:

1. De opmerking dat "de belangen van de direct omwonenden niet worden geschaad" staat in de context van het feit dat geen inspraak meer wordt gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening - omdat het bebouwen van dit gebied al bekend is sinds oktober 1995 - en dat het ontwerpbestemmingsplan direct in procedure wordt gebracht. De belangen van derden naar aanleiding van het in procedure brengen van het (ontwerp)bestemmingsplan worden geenszins gebagatelliseerd. Het indienen van een planschadeverzoek, indien o.a. het vrije uitzicht naar de Huisdijk zal verdwijnen, is legitiem en een dergelijk verzoek zal op de voorgeschreven wijze (planschadeverordening Gemeente Elburg 2012) in behandeling worden genomen.
2. Dat het wijzigingsgebied voor een eventueel te bouwen woning op/nabij het perceel Gerichtenweg 51, na toepassing wijzigingsbevoegdheid van het college, groter is geworden, is het resultaat van de in het kader van de onderhandelingen met de heer Bos gemaakte afweging van belangen van de heer Bos enerzijds en het gemeentelijk belang anderzijds. Overigens zullen bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ook alle in aanmerking komende belangen moeten worden afgewogen, waaronder die van de indieners van de zienswijzen.
3. De financiële haalbaarheid van het plan is wel degelijk onderzocht en onderbouwd. Uit de opgestelde exploitatieopzet blijkt dat het plan economisch en financieel haalbaar (uitvoerbaar) is. De - afzonderlijke - exploitatieopzet wordt door de raad vastgesteld gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is in dit geval niet nodig omdat de gemeente zelf eigenaar is van de grond. Om het bestemmingsplan te realiseren, kunnen de kosten worden verhaald via de verkoop van bouw kavels. Het vaststellen van een exploitatieplan komt pas in beeld zodra gronden waarop bv. woningen kunnen worden gebouwd, geen eigendom zijn van de gemeente en de gemeente wel verzekerd wil zijn van een financiële exploitatiebijdrage om het –gehele- plan te kunnen realiseren.
4. De economische haalbaarheid is wel degelijk onderzocht en aangetoond middels een exploitatieopzet.
De behoefte aan nieuwe woningen voor Doornspijk/Hoge Enk is op grond van gehouden woningmarktonderzoek nog steeds aanwezig. In dit verband wordt verwezen naar de Woonvisie 2008-2012. Met lokale behoefte wordt bedoeld nieuwbouwwoningen voor inwoners van en economische gebondenen aan Doornspijk en Hoge Enk.
De regiogemeenten op de Noord – Veluwe en de provincie Gelderland hebben voor de periode 2010-2019 het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de regio vastgesteld. Op basis van een werkprogramma worden de komende jaren lokale en provinciale woningbouwprogramma's en woonvisies gerealiseerd, inclusief de bouw van goedkope huur- en koopwoningen. Voor de gemeente Elburg betekent dit dat tot 2020; 810 woningen mogen worden gebouwd. In de planninglijst van de gemeente Elburg tot 2020 is de bouw van nieuwe woningen aan de Gerichtenweg opgenomen (ten koste van locatie 'volkstuin' nabij de Bovendwarsweg te 't Harde) en past daarmee binnen de afsprakenkalender.
5. Op grond van het Streekplan Gelderland 2005 is een klein deel (een 'driehoekje' nabij de kruising Huisdijk / Gerichtenweg) gelegen in 'waardevol landschap'. Het waardevol landschap maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Dit aspect is overigens niet buiten de beoordeling gelaten zoals verondersteld, zie in dit verband paragraaf 3.2 Provinciaal beleid, in de toelichting op het plan. Voorts is er op 12 september 2012 ambtelijk overleg geweest over een concept ontwerpbestemmingsplan en is deze in handen gesteld van de provincie. De provincie is akkoord met de realisering van het onderwerpelijk bestemmingsplan.

6. *Het Landschapsontwikkelingsplan – LOP – is geen beleidskader waaraan plannen getoetst (moeten) worden. Het LOP is een pragmatisch en uitvoeringsgericht document voor beleid en versterking van de landschappelijke kwaliteit voor het buitengebied van de gemeente Elburg. Een van de centrale opgaven is landschappelijke inpassing van kernranden. Een uitbreiding van een woonkern kan niet worden gerealiseerd zonder effecten op het bestaande landschap. Daarom is er in dit geval juist voor gekozen om de overgang met het omliggende buitengebied gestalte te geven in de vorm van lintbebouwing langs bestaande wegen.*
7. *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*
8. *Geluid afkomstig van transformator.*

Indien de vraag naar elektriciteit verandert, kan de spanning van de transformator te laag of te hoog worden. Om de spanning op het juiste niveau te houden, wordt de transformator bij toenemende of dalende vraag stapsgewijs automatisch in de juiste stand geschakeld. Doorgaans neemt in de ochtend de vraag naar elektriciteit toe en zal deze in de avond weer afnemen. In deze periodes zal de transformator dus 'schakelen' om de gewenste spanning te leveren. Het schakelen maakt geluid en bepaalt het piekniveau van de geluidproductie zoals uitgewerkt in de akoestisch rapportage. De normale geluidsproductie van de transformator (d.w.z. tussen de schakelmomenten) is veel lager maar varieert eveneens met de vraag naar elektriciteit. In de aangeleverde akoestische rapportage is aangetoond dat aan de normen zoals die zijn opgenomen in het ontwerpplan wordt voldaan.

Een verdubbeling van de capaciteit en de realisatie van de uitbreiding van het huidige gebouw (waardoor een betere afscherming ontstaat t.o.v. de nieuw te realiseren woningen) met aanvullende akoestische maatregelen zijn in een aanvullende akoestische rapportage uitgewerkt. Uit deze akoestische rapportage blijkt dat eveneens aan de in het ontwerp opgenomen normering wordt voldaan indien daarnaast ook aanvullende geluid reducerende maatregelen worden getroffen rond de transformatoren.

Gevaar en straling.

Een transformator bevat olie ten behoeve van koeling. Gezien de indeling van het gebouw en de geringe hoeveelheid olie achten wij het risico voor de gezondheid gering en met voorschriften goed te reguleren. In de gebouwen bij/rond de transformator vindt overigens geen opslag plaats van andere brandbare (vloei) stoffen.

Met betrekking tot straling voldoet de installatie in de bestaande situatie aan de nationale en internationale richtlijnen van magnetische straling. Ook na de uitbreiding zal aan deze richtlijnen voldaan worden.

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat er geen metingen zijn uitgevoerd m.b.t. de straling van de transformator. In het ontwerp is aangegeven dat in Nederland het voorzorgsprincipe gehanteerd wordt dat binnen een contour van 0,4 micro-Tesla, geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. In aanvulling op de motivatie van het ontwerpbestemmingsplan, is een advies opgevraagd bij GGD Noord- en Oost Gelderland. Hierin wordt aangegeven dat uit een onderzoek wat is uitgevoerd door RIVM m.b.t. elektromagnetische velden en dan specifiek de 'ELF-velden' (extreem laag frequente velden) rondom Trafhuisjes. Uit dit onderzoek bleek dat de veldsterkte op ca. 1-4 meter van de muur de hoogste veldsterkte is afgenomen tot 0,4 micro Tesla. Ook zijn door de GGD zelf metingen verricht waaruit dit naar voren kwam.

In de conclusies van het advies van de GGD is aangegeven dat gezien het feit dat de beoogde nieuwe woningen op een grotere afstand zijn gelegen (> 9 meter), er op basis van de huidige inzichten geen gezondheidseffecten te verwachten zijn.

9. *Het is juist dat er voor 2 woningen aan de Huisdijk een hogere waarde Wet geluidhinder dient te worden vastgesteld omdat de gevelbelasting 49 respectievelijk 50 dB bedraagt. Het nog verder terugdringen van de geluidbelasting op de gevels door bv. de afstand van de woningen tot de bron te vergroten, is stedenbouwkundig niet goed mogelijk en financieel niet haalbaar. Dit is afgewogen in het kader van een economische planexploitatie en in het kader van verantwoorde stedenbouwkundige afronding waarbij op hoofdlijnen is gekozen voor 'lintbebouwing' boven een stedelijk cluster.*

10. Op 14 december 2009 is door de gemeenteraad de geurverordening met bijbehorende gebiedsvisie vastgesteld. De geurverordening is vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wet Geurhinder en Veehouderij. In de geurverordening wordt een zorgvuldige afweging gemaakt wat de consequenties zijn voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten in de buurt van veehouderijen. De bestaande belangen van de veehouderij moeten worden gerespecteerd bij de planontwikkeling. In de geurverordening is gekeken naar een worst case scenario waarin de veehouderij op basis van de grootte van het bouwblok en een groei naar vleesvarkens aan geuremissie gaat produceren. Er is gekozen om de geuremissie van vleesvarkens te rekenen omdat deze diercategorie de grootste geuremissie heeft op de omgeving. Op basis van de vastgestelde geur norm van 6,5 O_{Ue}/m³ heeft de veehouderij mogelijkheden om uit te breiden en wordt er een goed woon en leefklimaat gegarandeerd voor de mensen die in het nieuwe plan komen te wonen. Het toetsen van de geuremissie op de nieuwe woningen is in deze fase van het ruimtelijke plan niet nodig. Het toetsen van de geuremissie op de nieuwe woningen is alleen een toets-criterium vanuit de wet Geurhinder en Veehouderij als de veehouderij aan de Huisdijk 30 gaat uitbreiden. De geformuleerde zienswijze is ongegrond.
11. Het is juist dat de bebouwde kom grens op grond van de Wegenverkeerswet wordt gewijzigd met het oog op de realisering van het bestemmingsplan. Bij besluit d.d. 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad dit al besloten. De bebouwde kom grens komt, in samenhang met de daadwerkelijke realisering van het bestemmingsplan, te liggen op plm. 20 meter vanaf de Huisdijk.
12. De (verplichte) digitale watertoets is op de vereiste wijze doorlopen en voldoet. Ten overvloede heeft Het Waterschap dit in een mailbericht d.d. 07-09-2012 bevestigd. Het mailbericht zelf voegt niets toe aan de doorlopen watertoets. Een (ambtelijke) mailbevestiging zoals opgenomen in de plantoelichting is voldoende.
13. Dit blijkt uit het Basisrioleringsplan voor de kernen Elburg, 't Harde, Doornspijk en Hoge Enk, d.d. Januari 2007. Het BRP is tijdens de reguliere openingstijdens in te zien in het gemeentekantoor, afdeling Beheer.

Bijvoorbeeld:

Hoge Enk

Als afronding in zuidelijke richting is de ontwikkeling van 25 woningen gepland na 2010. De uitbreiding wordt meegenomen voor de afvoer van 2015. De gemiddelde woningbezetting in de kern Hoge Enk is 3,2 inwoners/woning.

DWA uitbreiding	Elburg	888 woningen	27.7 m ³ /uur
	t Harde	311 woningen	9.7 m ³ /uur
	Doornspijk	258 woningen	8.2 m ³ /uur
	Hoge Enk	25 woningen	1.0 m ³ /uur
RWA uitbreiding	Elburg	19.1 ha	14.3 m ³ /uur
	t Harde	6.7 ha	5.0 m ³ /uur
	Doornspijk	5.5 ha	4.2 m ³ /uur
	Hoge Enk	0.5 ha	0.4 m ³ /uur
DWA uitbreiding bedrijven	Elburg	26.0 ha	93.6 m ³ /uur
	t Harde	1.0 ha	3.4 m ³ /uur
	Doornspijk	4.6 ha	16.6 m ³ /uur
RWA uitbreiding bedrijven	Elburg	26.0 ha	31.2 m ³ /uur
	t Harde	1.0 ha	1.1 m ³ /uur
	Doornspijk	4.6 ha	5.5 m ³ /uur
Uitbreiding school	Elburg	1100 leerlingen	3.3 m ³ /uur
Totaal DWA			163.5 m ³ /uur
Totaal RWA			61.8 m ³ /uur
Totaal			225 m ³ /uur

Tabel 5.1: Afvalwaterhoeveelheden voor de uitbreidingen

5.2 Taakstellingen

Op basis van de uitgangspunten en de uitwerking daarvan per kern, zijn gemeente en waterschap tot de volgende taakstellingen gekomen:

		2006	2015	2030
Gemeente	Afkoppelinspanning	8 ha	8 ha	0 ha
	Randvoorzieningen	*2495 m ³	0 m ³	0 m ³
	Niet aankoppelinspanning	0 ha	25 ha	12 ha
Waterschap	Afnameverplichting	1435 m ³ /uur	1515 m ³ /uur	1550 m ³ /uur

Tabel 5.2: Taakstellingen gemeente en waterschap

*De randvoorzieningen zijn reeds aangelegd.

In totaal moet de gemeente 16 ha verhard oppervlak afkoppelen. De 16 ha is als volgt verdeeld over de kernen:

	Realistische afkoppelinspanning
Elburg	13,66
't Harde	2,20
Doomspijk	0,04
Compensatie toename	0
Totaal	15,90

Tabel 5.3 : Overzicht afkoppelinspanning

Voor de kern Hoge Enk is in het bovenstaande geen afkoppelinspanning opgelegd. In de gemeente Elburg is nu al ca. 12 ha afgekoppeld. In 2014/2015 volgt de wijk Oosthoek II met nog eens 5 ha waarmee de gemeente aan de afgesproken inspanning voldoet.

14. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in het bestemmingsplan gesteld op 4 respectievelijk 9 meter. De toegestane bouwhoogte is 2 meter hoger dan de toegestane bouwhoogte van bestaande woningen direct aansluitend aan het plangebied. Dit verschil is vooral bedoeld om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen die 'levensloopbestendig' kunnen worden gemaakt. Bovendien is heden ten dage op grond van het Bouwbesluit een hogere bouwhoogte per laag vereist dan voorheen.

Samengevat: de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om niet over te gaan tot vaststelling, danwel gewijzigde vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Besluit ten aanzien van punt B:

Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Conclusie

Wij constateren dan ook dat, gezien de hierboven genoemde argumenten, het ontwerpbestemmingsplan op de geformuleerde punten onder A en/of B moeten worden aangepast. Graag ontvangen wij van u een schriftelijke ontvangstbevestiging en een schriftelijke reactie inzake onze zienswijze.

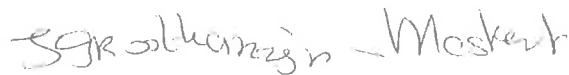
In het geval dat u mocht beslissen het voorontwerp van het bestemmingsplan niet aan te passen op de punten die wij hebben genoemd, behouden wij ons het recht voor in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de genoemde argumenten verder uit te werken.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



D. Grootkarzijn
Doornenkamp 2
8085 PV Doornspijk



J. Grootkarzijn-Mostert

Beoordeling door de gemeente ten aanzien van: Conclusie

De genoemde argumenten geven geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan op enige wijze aan te passen danwel het plangebied te verruimen.

Van het besluit op de ingebrachte zienswijze wordt de indiener schriftelijk geïnformeerd.

Het voorbehoud om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt voor kennisgeving aangenomen.

Besluit ten aanzien van Conclusie:

Het (ontwerp)bestemmingsplan wordt voor wat betreft de ingebrachte zienswijzen/argumenten niet aangepast.