

Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoegd met de provincie, het Waterschap, de Veiligheidsregio en het wijkcomité. De reacties van de vooroverleginstanties zijn als bijlage toegevoegd aan het uitwerkingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de hoofdopmerkingen van de overlegpartners met een opmerking van de gemeente.

1. Vooroverlegreactie van de Provincie Gelderland.

"De geldende woonbestemming van 30 woningen op de locatie Poshuis (Munnikenweg 58 't Harde) wordt teruggebracht tot 11 woningen. Op de locatie Van Kinsbergen (Paterisjstraat 4 te Elburg) komt een woonbestemming en worden de overige 19 woningen (plus één extra woning) gerealiseerd. De locaties Poshuis en Van Kinsbergen zijn beide opgenomen in dit voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerp geeft ons aanleiding om te adviseren ten aanzien van Woningbouw en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbouw.

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst, dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor lek gebied wat er nodig is om dit te realiseren. We ontwikkelen programma's om de leefomgeving te versterken. Zo voorkomen we leegstand, die ontstaat als oude woningen niet meer worden verkocht omdat er zo veel nieuwe woningen komen. Ook verkleinen we zo het risico op onrendabele investeringen. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen bij de afspraken die wij met de andere partijen in de regio hebben gemaakt.

Nieuwbouw blijft nodig om de woonconsument goed te bedienen en de energietransitie door te voeren. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Ze zorgen ervoor dat er alleen nieuwe woningen worden gebouwd die een daadwerkelijke aanvulling zijn op wat er staat en die ook passen bij de behoefte van de toekomst. Voor nieuwbouw geldt dat een nieuwe woning de totale opgave om te verduurzamen niet groter mag maken. Aardgasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We benutten het stedelijk gebied optimaal en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Hierbij hebben we oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid.

In het plan wordt veel aandacht geschonken aan duurzaam en energieneutraal bouwen en wonen. Dit uit zich in het zorgvuldig omgaan met grondstoffen en afval en het toepassen van vloerverwarming met lage temperatuurverwarming en elektrisch koken. Met deze maatregelen wordt goed ingespeeld op de ambities van de gemeente Elburg en de regio.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Per 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden waarin de Laddersystematiek is vereenvoudigd. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen te worden van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Alleen voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt nog een extra motivering.

In het voorontwerpplan wordt de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebreid onderbouwd. Uit de onderbouwing kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de behoeftevraag van de woningen. Hierbij is goed rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Elburg en de daarmee veranderde woonbehoefte in de gemeente. Daarnaast vindt de ontwikkeling op de twee bestemmingsplanlocaties plaats binnen het stedelijk gebied. Met de geplande woningbouwontwikkeling maakt braakliggend terrein plaats voor woningbouw waardoor de omgeving er kwalitatief gezien op vooruit gaat.

Advies:

De provinciale belangen zijn goed verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn zeer tevreden met de manier waarop het plan in gaat op de woonbehoefte, duurzaamheid en klimaatneutraal wonen. Graag zien wij ook nog het ontwerpplan terug. Wij wensen u veel succes met de uitvoering van het plan."

• Opmerking gemeente.

De reactie van de provincie over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt voor kennisgeving aangenomen. Met het plan is ingezet op extra aandacht voor duurzaamheid. Het project is verder - en vooralsnog - ontwikkeld op basis van de keuze van de marktpartij dat de woningen worden aangesloten

op het aardgasnet. Inmiddels treedt per 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (wet VET) in werking. Met het plan wordt ingespeeld op de behoefte aan woningbouw, waarbij de aanvankelijke inzet over koopappartementen, met instemming van het college van burgemeester en wethouder, is omgezet naar huurappartementen.

2. Vooroverlegreactie VNOG/GHOR:

"VNOG:

U heeft mij op 12 maart 2018 gevraagd te adviseren over de verandering van het bestemmingsplan Paterijstraat – Posthuis in Elburg en 't Harde. Het bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties te weten:

- *De voormalige locatie van de Van Kinsbergen basisschool aan de Paterijstraat te Elburg voor de bouw van twee appartementengebouwen van elk 10 woningen;*
- *De voormalige Posthuislocatie op de hoek Munnikenweg/Granietstraat op 't Harde voor onder meer de aanleg van verlaagde groengebieden (zogenaamde wadi's) ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater, een parkeervoorziening en bergingen. Tevens wordt een bouwvak opgenomen voor een appartementengebouw met 15 wooneenheden.*

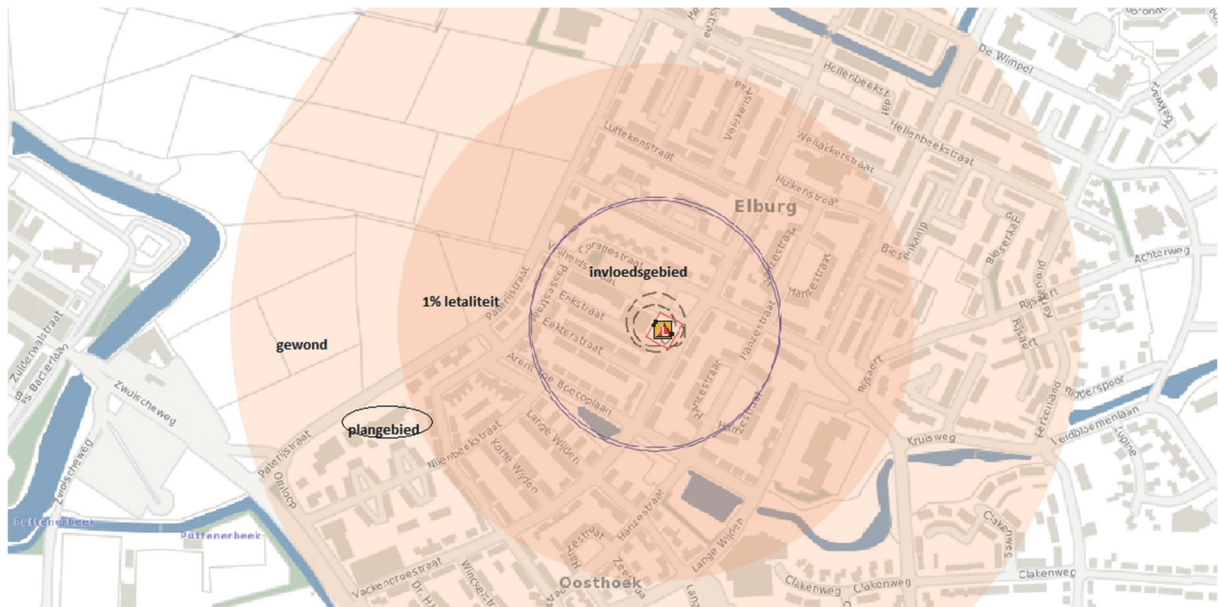
U wilt weten of deze verandering past binnen de normen van wet- en regelgeving. In deze brief geef ik u graag antwoord. Daarnaast geef ik u adviezen over de algemene fysieke veiligheid. Door deze op te volgen verkleint u de kans op calamiteiten, of – als er zich toch een ongeluk voordoet – beperkt u de gevolgen.

Advies over Bevi, Bevb en Bevt.

Uw voornemen past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

Advies over de algemene veiligheid

In de nabijheid van de Paterijstraat is een stationaire risicobron in de vorm van een LPG-tankstation aanwezig.



Risicobron in omgeving plangebied

bron: provinciale risicokaart

Bereikbaarheid

Beide locaties zijn van meerdere zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten. Tijdens het bouwvergunningstraject is het wenselijk dat contact opgenomen wordt met de accounthouder Bouwen van de VNOG, de heer H. Pap (email: h.pap@vnog.nl) om te bezien of het opstellen van een redvoertuig mogelijk is.

Bluswatervoorziening

Er is bij beide plangebieden voldoende bluswater op korte afstand aanwezig.



Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Bij de ontwikkeling van de appartementen in Elburg en 't Harde is het ten behoeve van een adequate (geneeskundige) hulpverlening van belang dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande bereikbaarheidsaspecten.

- *Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door minimaal twee toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij de appartementen te kunnen komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings)voertuigen.*
- *Ambulances dienen dichtbij de appartementen geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij het pand kunnen komen. Het beperken van trappen, paaltjes, drempels, grote bloembakken, e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de appartementen voor ambulances en brancards.*
- *Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering, waarbij borden en nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit in/bij de appartementen duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.*

Vervolgtraject

Zodra een initiatiefnemer een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) aanvraagt, zou de GHOR graag een vervolgadvisie uitbrengen: onder andere op het gebied van de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners en de begaanbaarheid van de appartementen. De adviesaanvraag loopt via uw reguliere contactpersoon bij de brandweer VNOG.

Wettelijk kader

De GHOR (Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie in de Regio) is als onderdeel van de veiligheidsregio belast met de coördinatie, aansturing en regie van de geneeskundige hulpverlening en met de advisering van andere overheden en organisaties op dat gebied (Wvr, art. 1). De GHOR inventariseert de risico's van rampen en crisissen en adviseert gevraagd en ongevraagd het bevoegd gezag hierover (Wvr, art. 10 en 14). De GHOR heeft ook deze adviesaanvraag beoordeeld op rampenbestrijding en zelfredzaamheid, en waar mogelijk risico reducerende maatregelen geadviseerd. De GHOR heeft de adviesaanvraag beoordeeld aan de hand van de Tool GHOR-advies bij gebouwde omgeving, behorende bij de Landelijke handreiking geneeskundige advisering 'gebouwde omgeving.'

• **Opmerking gemeente:**

Het voorstel over het gebruik van NL-alert via de mobiele telefoon zal schriftelijk aan de ontwikkelaar worden meegedeeld.

De inrichting van het terrein wordt door initiatiefnemer nader ingevuld. De locatie blijft in eigendom.

Initiatiefnemers zal middels toezending van dit verslag van het vooroverleg worden gewezen op onder andere de noodzakelijke bereikbaarheid van de hulpdiensten. Het bouwplan met de inrichting van het terrein zal ter advisering worden voorgelegd aan de brandweer. Bouwplannen worden aan de contactpersoon van de brandweer voorgelegd, zodat deze – in voorkomend geval – eveneens een vervolgadvisie over zelfredzaamheid kan uitbrengen.

3. Waterschap Vallei en Veluwe:

Zoals ook mondeling besproken staan we positief achter het voorontwerp bestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis. De wadi zorgt voor een ruime opvang van overtollig regenwater vanuit de omgeving en draagt bij aan berekeningen van de rioolopgave. De omvang van de wadi is ingericht op de te verwachten toename van zware regenbuien en past goed binnen het principe van een toekomst- en klimaatbestendige ruimtelijke inrichting.

Naast de klimaatopgave zien we ter hoogte van de wadi kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van een waterspeelplaats ter bevordering van het waterbewustzijn bij huidige en toekomstige generaties. Bij eventuele interesse is het waterschap bereid te participeren. Wij wensen u succes met de verdere uitwerking van de plannen.

• **Opmerking gemeente.**

Het waterschap kan instemmen met het plan. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Vooroverleg wijkcomité Op 't Harde en Oosthoek/Vrijheid.

Beide wijkcomités zijn ook al eerder uitgenodigd voor de beide informatieavonden (in Aperloo t.b.v. de Poshuislocatie en in Het Huiken t.b.v. de Paterijstraatlocatie).

De twee betrokken wijkcomités zijn via de wijkcontactambtenaar in kennis gesteld van de inhoud van het plan. Gevraagd is om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Gevraagd is om binnen de termijn van 8 weken te reageren op het voorontwerp. Indien er binnen die termijn geen

reactie is ingekomen wordt ervan uitgegaan dat er geen opmerkingen zijn van het wijkcomité over het voorontwerpbestemmingsplan.

- **Er is geen reactie ingekomen.**



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

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

Gemeente Elburg
T.a.v. het college
Postbus 70
8080 AB ELBURG

ELBURG			
Ing./Verz. d.d.		29. MRT 2018	
Nr. 2548			
Class.nr.			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
24			

datum
28 maart 2018

zaaknummer
2018-002892

onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan Paterijstraat-Poshuis

Geachte meneer/mevrouw,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvingen wij op 21 februari 2018 het voorontwerp van het bestemmingsplan Paterijstraat-Poshuis.

Planbeschrijving

De geldende woonbestemming van 30 woningen op de locatie Poshuis (Munnikenweg 58 in 't Harde) wordt teruggebracht tot 11 woningen. Op de locatie Van Kinsbergen (Paterijstraat 4 te Elburg) komt een woonbestemming en worden de overige 19 woningen (plus één extra woning) gerealiseerd. De locaties Poshuis en Van Kinsbergen zijn beide opgenomen in dit voorontwerpbestemmingsplan.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland. Dit beleid is in 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en wordt regelmatig geactualiseerd.

Het voorontwerp geeft ons aanleiding om te adviseren ten aanzien van Woningbouw en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbouw

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren. We ontwikkelen programma's om de leefomgeving te versterken. Zo voorkomen we leegstand, die ontstaat als oude woningen niet meer worden verkocht omdat er zo veel nieuwe woningen komen. Ook verkleinen we zo het risico op onrendabele investeringen. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen bij de afspraken die wij met de andere partijen in de regio hebben gemaakt.

inlichtingen bij dhr. W. van Wilgenburg

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 86 29

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

Nieuwbouw blijft nodig om de woonconsument goed te bedienen en de energietransitie door te voeren. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. We zorgen ervoor dat er alleen nieuwe woningen worden gebouwd die een daadwerkelijke aanvulling zijn op wat er staat en die ook passen bij de behoefte van de toekomst. Voor nieuwbouw geldt dat een nieuwe woning de totale opgave om te verduurzamen niet groter mag maken. Aardgasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We benutten het stedelijk gebied optimaal en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Hierbij hebben we oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid.

In het plan wordt veel aandacht geschonken aan duurzaam en energieneutraal bouwen en wonen. Dit uit zich in het zorgvuldig omgaan met grondstoffen en afval en het toepassen van vloerverwarming met lage temperatuurverwarming en elektrisch koken. Met deze maatregelen wordt goed ingespeeld op de ambities van de gemeente Elburg en de regio.

Ladder voor duurzame verstedelijking

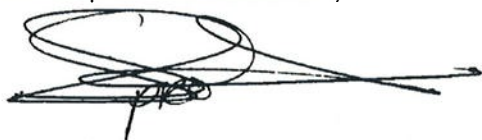
Per 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden waarin de Laddersystematiek is vereenvoudigd. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen te worden van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Alleen voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt nog een extra motiveringsvereiste.

In het voorontwerpplan wordt de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebreid onderbouwd. Uit de onderbouwing kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de behoeftevraag van de woningen. Hierbij is goed rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Elburg en de daarmee veranderde woonbehoefte in de gemeente. Daarnaast vindt de ontwikkeling op de twee bestemmingslocaties plaats binnen het stedelijk gebied. Met de geplande woningbouwontwikkeling maakt braakliggend terrein plaats voor woningbouw waardoor de omgeving er kwalitatief gezien op vooruit gaat.

Advies

De provinciale belangen zijn goed verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn zeer tevreden met de manier waarop het plan ingaat op woonbehoefte, duurzaamheid en klimaatneutraal wonen. Graag zien wij ook nog het ontwerpplan terug. Wij wensen u veel succes met de uitvoering van het plan.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



mw. Mr. S. Sprokkereef

Gemeente Elburg
T.a.v. college van B&W
Postbus 70
8080 AB ELBURG

ELBURG			
Ing./Verz. d.d. 12 APR 2018			
Nr. 2990			
Class.nr.			
Orig.	Kopie	Kopie	Kopie
DV			

Postbus 234
7300 AE Apeldoorn
055 548 3000
info@vnog.nl
www.vnog.nl

Datum : **12 APR 2018**
Uw brief van : 12 maart 2018
Ons kenmerk : 18-40453/18-058057
Onderwerp : Verzoek om advies externe veiligheid bestemmingsplan
Paterijstraat-Poshuis te Elburg/ 't Harde
In afschrift aan : Omgevingsdienst Noord Veluwe email: info@odnv.nl
Gemeente Elburg t.a.v. de heer G. Steentjes
Behandeld door : A.M. Haverkamp/ secundus J.W. van Gortel

Geacht college,

U heeft mij op 12 maart 2018 gevraagd te adviseren over de verandering van het bestemmingsplan Paterijstraat – Posthuis in Elburg en 't Harde. Het bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties te weten:

- De voormalige locatie van de Van Kinsbergen basisschool aan de Paterijstraat te Elburg voor de bouw van twee appartementengebouwen van elk 10 woningen;
- De voormalige Poshuislocatie op de hoek Munnikenweg/Granietstraat op 't Harde voor onder meer de aanleg van verlaagde groengebieden (zogenaamde wadi's) ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater, een parkeervoorziening en bergingen. Tevens wordt een bouwvak opgenomen voor een appartementengebouw met 15 wooneenheden.

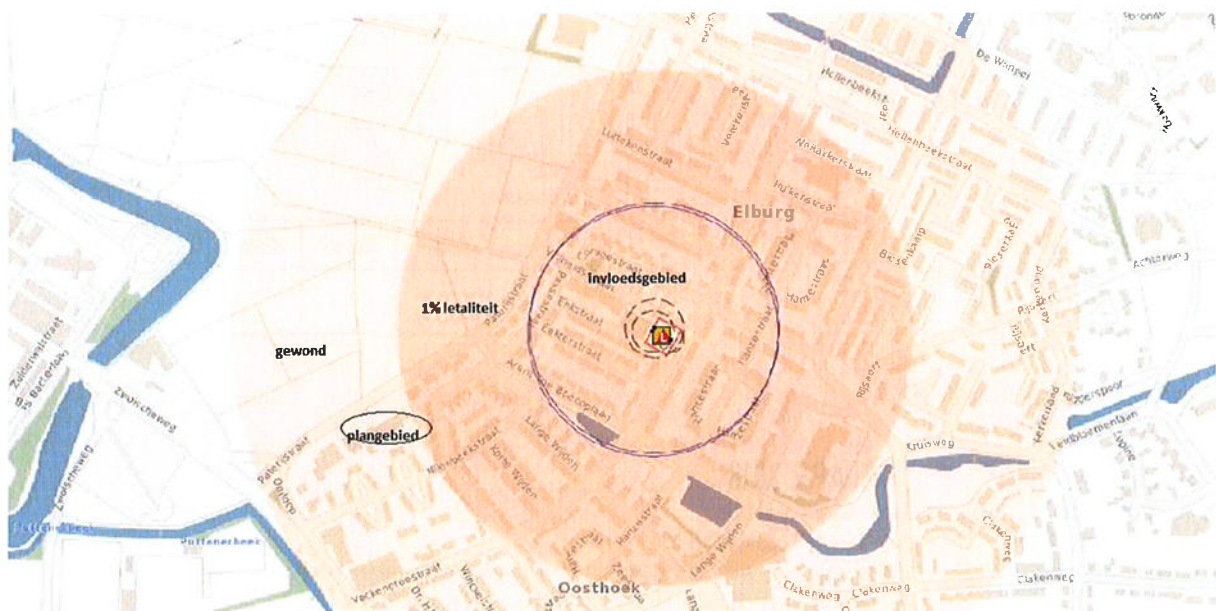
U wilt weten of deze verandering past binnen de normen van wet- en regelgeving. In deze brief geef ik u graag antwoord. Daarnaast geef ik u adviezen over de algemene fysieke veiligheid. Door deze op te volgen verkleint u de kans op calamiteiten, of – als er zich toch een ongeluk voordoet – beperkt u de gevolgen.

Advies over Bevi, Bevb en Bevt.

Uw voornemen past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en en Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

Advies over de algemene veiligheid

In de nabijheid van de Paterijstraat is een stationaire risicobron in de vorm van een LPG-tankstation aanwezig.



Risicobron in omgeving plangebied

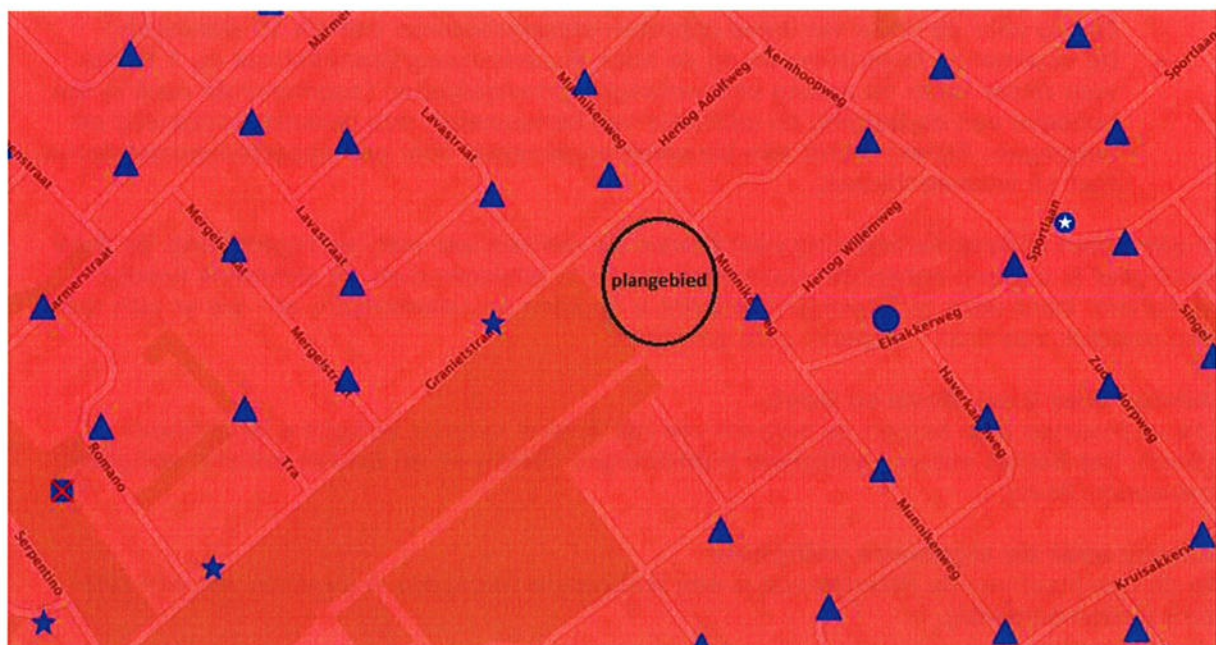
bron: provinciale risicokaart

Bereikbaarheid

Beide locaties zijn van meerdere zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten. Tijdens het bouwvergunningtraject is het wenselijk dat contact opgenomen wordt met de accounthouder Bouwen van de VNOG, de heer H. Pap (email: h.pap@vnog.nl) om te bezien of het opstellen van een redvoertuig mogelijk is.

Bluswatervoorziening

Er is bij beide plangebieden voldoende bluswater op korte afstand aanwezig.



WAS-palen (roze cirkels) en bluswatervoorziening Poshuis VNOG

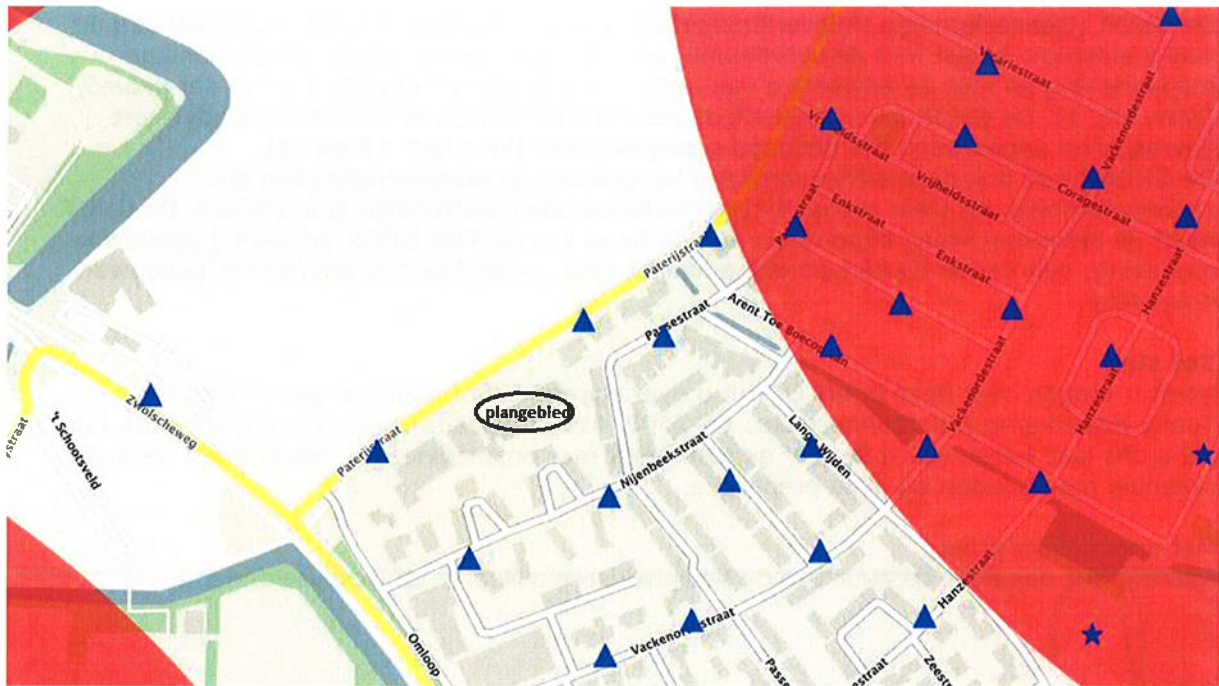
bron: WebGIS Publisher

Zelfredzaamheid

Het plangebied Paterijstraat ligt buiten het bereik van de bestaande WAS-palen. Het plangebied Poshuis 't Harde ligt echter binnen het bereik van de bestaande WAS-palen.

Naast de WAS-palen kan onderstaande maatregel de zelfredzaamheid van personen vergroten:

- Het informeren van personen over het handelingsperspectief dat zij hebben tijdens een (dreigend) incident in de omgeving. Deze personen kunnen bereikt worden via een alternatief waarschuwingssysteem (NL-alert). Burgers moeten echter zelf het initiatief nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).



WAS-palen (roze cirkels) en waterwinning Paterijstraat VNOG

bron: WebGIS Publisher

Advies GHOR

De Paterijstraat te Elburg en Poshuislocatie in 't Harde

Naast de Brandweer heeft ook de Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie in de Regio deze adviesaanvraag beoordeeld, en waar mogelijk aan het bevoegd gezag (en daarmee de aanvrager) risico reducerende maatregelen geadviseerd. De GHOR is onderdeel van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Bij de ontwikkeling van de appartementen in Elburg en 't Harde is het ten behoeve van een adequate (geneeskundige) hulpverlening van belang dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande bereikbaarheidsaspecten.

- Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door minimaal twee toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij de appartementen te kunnen komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings)voertuigen.
- Ambulances dienen dichtbij de appartementen geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij het pand kunnen komen. Het beperken van trappen, paaltjes, drempels, grote bloembakken, e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de appartementen voor ambulances en brancards.
- Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering, waarbij borden en nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit in/bij de appartementen duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.

Vervolgtraject

Zodra een initiatiefnemer een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) aanvraagt, zou de GHOR graag een vervolgadvisie uitbrengen: onder andere op het gebied van de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners en de begaanbaarheid van de appartementen. De adviesaanvraag loopt via uw reguliere contactpersoon bij de brandweer VNOG.

Wettelijk kader

De GHOR (Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie in de Regio) is als onderdeel van de veiligheidsregio belast met de coördinatie, aansturing en regie van de geneeskundige hulpverlening en met de advisering van andere overheden en organisaties op dat gebied (Wvr, art. 1). De GHOR inventariseert de risico's van rampen en crisissen en adviseert gevraagd en ongevraagd het bevoegd gezag hierover (Wvr, art. 10 en 14).

De GHOR heeft ook deze adviesaanvraag beoordeeld op rampenbestrijding en zelfredzaamheid, en waar mogelijk risico reducerende maatregelen geadviseerd. De GHOR heeft de adviesaanvraag beoordeeld aan de hand van de Tool GHOR-advies bij gebouwde omgeving, behorende bij de Landelijke handreiking geneeskundige advisering 'gebouwde omgeving'.

Tot slot

Heeft u vragen over deze brief? Of wilt u overleggen? Bel of mail dan gerust met Tonny Haverkamp (telefoonnummer: 06-25027419 of e-mail: t.haverkamp@vnog.nl). Fijn als u ons laat weten wat u doet of gedaan heeft met onze adviezen. Dan kunnen we daar rekening mee houden bij onze preparatie.

Met vriendelijke groet,

Namens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland,



L.L. van Ruiven

teamleider Risicobeheersing

RE: Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening - bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis.

do 19-4-2018 12:03

Aan: Gerard Steentjes <gerard.steentjes@elburg.nl>;

Beste heer Steentjes,

Zoals ook mondeling besproken staan we positief achter het voorontwerp bestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis. De wadi zorgt voor een ruime opvang van overtollig regenwater vanuit de omgeving en draagt bij aan berekeningen van de lokale rioolopgave. De omvang van de wadi is ingericht op de te verwachte toename van zware regenbuien en past goed binnen het principe van een toekomst- en klimaatbestendige ruimtelijke inrichting.

Naast de klimaatopgave zien we ter hoogte van de wadi kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van een waterspeelplaats ter bevordering van het waterbewustzijn bij huidige en toekomstige generaties. Bij eventuele interesse is het waterschap bereid te participeren.

We wensen u succes met de verdere uitwerking van de plannen.

Met vriendelijke groet,

Paul Bronkhorst
beleidsmedewerker planvorming

Waterschap Vallei en Veluwe
Steenbokstraat 10 | Apeldoorn
Postbus 4142 | 7320 AC Apeldoorn
055-527 29 11

Van: Gerard Steentjes [mailto:gerard.steentjes@elburg.nl]

Verzonden: maandag 12 maart 2018 9:31

Aan: Info_Vallei Veluwe <info@vallei-veluwe.nl>; info@vnog.nl

CC: Bronkhorst, Paul <PBronkhorst@vallei-veluwe.nl>; Tonny Haverkamp <T.Haverkamp@vnog.nl>

Onderwerp: Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening - bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis.

L.S.,

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, verzoeken wij u om een reactie te geven over het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis'.

Wij verzoeken u om binnen de termijn van 8 weken te reageren. Indien wij binnen die termijn geen reactie van u hebben ontvangen dan gaan wij ervan uit dat u geen opmerkingen heeft over het betreffende bestemmingsplan.

Het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis' heeft betrekking op twee locaties te weten:

- De voormalige locatie van de Van Kinsbergen basisschool aan de Paterijstraat te **Elburg** voor de bouw van twee appartementengebouwen van elk 10 woningen;
- De voormalige Poshuislocatie op de hoek Munnikenweg/Granietstraat op **'t Harde** voor onder meer voor de aanleg van verlaagde groengebieden (zogenaamde wadi's) ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater, een parkeervoorziening en bergingen. Tevens wordt (wederom) een

bouwvlak opgenomen voor een appartementengebouw, zoals dat ook al was geregeld in het bestemmingsplan 't Harde. Voor de bouw van het appartementengebouw is op grond van het geldende bestemmingsplan 't Harde ook reeds een omgevingsvergunning verleend.

De stukken kunnen worden geraadpleegd via de gemeentelijke website: www.elburg.nl; onder: Bekendmakingen; Bestemmingsplan.

Op de landelijke website kan het voorontwerpuitwerkingsplan worden geraadpleegd onder:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0230.BPPATERIJSTPOSHUIS-VON1>

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

Gerard Steentjes
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
0525-688688

www.elburg.nl <https://www.facebook.com/GemeenteElburg?ref=ts&fref=ts>
<http://www.elburg.nl>

E-mail disclaimer: De gemeente Elburg maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten.

Mocht u mail ontvangen die niet voor u is bestemd, dan vragen wij u vriendelijk of u de verzender hierop wilt wijzen.

Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.

Kijk voor meer informatie op: http://www.elburg.nl/Configuratie/Nieuws/Email_protocol



Waterschap Vallei en Veluwe zorgt voor veilige dijken, schoon en voldoende oppervlaktewater en gezuiverd afvalwater in het gebied tussen IJssel, Nederrijn, Utrechtse Heuvelrug en Randmeren. Samenwerken en vernieuwen zijn essentieel in ons werk.

Wijkcomité. Voorontwerp bestemmingsplan Paterijstraat en Poshuis.

Gerard Steentjes

ma 12-3-2018 08:53

Aan: Alex Weelink <Alex.Weelink@elburg.nl>; Gerard Riezebos <gerard.riezebos@elburg.nl>;

Beste Alex en Gerard,

Bijgaand een verzoek aan het wijkcomité.

Willen jullie het verzoek aan het wijkcomité (elk voor zijn eigen wijkcomité) over het voorontwerp van het bestemmingsplan doorzenden.

Geacht wijkcomité,

Bijgaand bieden wij u het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis' aan.

1 het kader van het vooroverleg verzoeken wij u om binnen de termijn van 8 weken te reageren over het plan. Indien wij binnen die termijn geen reactie van u hebben ontvangen dan gaan wij ervan uit dat u geen opmerkingen heeft over de betreffende voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis' heeft betrekking op twee locaties te weten:

- De voormalige locatie van de Van Kinsbergen basisschool aan de Paterijstraat te **Elburg** voor de bouw van twee appartementengebouwen van elk 10 woningen;
- De voormalige Poshuislocatie op de hoek Munnikenweg/Granietstraat op 't **Harde** voor onder meer voor de aanleg van verlaagde groengebieden (zogenaamde wadi's) ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater, een parkeervoorziening en bergingen. Tevens wordt (wederom) een bouwvlak opgenomen voor een appartementengebouw, zoals dat ook al was geregeld in het bestemmingsplan 't Harde. Voor de bouw van het appartementengebouw is op grond van het geldende bestemmingsplan 't Harde ook reeds een omgevingsvergunning verleend.

De stukken kunnen worden geraadpleegd via de gemeentelijke website: www.elburg.nl; onder: Bekendmakingen; Bestemmingsplan.

Op de landelijke website kan het voorontwerpuitswerkingsplan worden geraadpleegd onder:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0230.BPPATERIJSTPOSHUIS-VON1>

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

Gerard Steentjes
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
0525-688688

www.elburg.nl



Eindverslag van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan 'Paterijstraat – Poshuis'.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen voor de inspraak. Er zijn drie inspraakreacties ingekomen.

De inspraakreacties zijn opgenomen in dit eindverslag en voorzien van commentaar met een besluit van het college van burgemeester over de beoordeling van de inspraak.

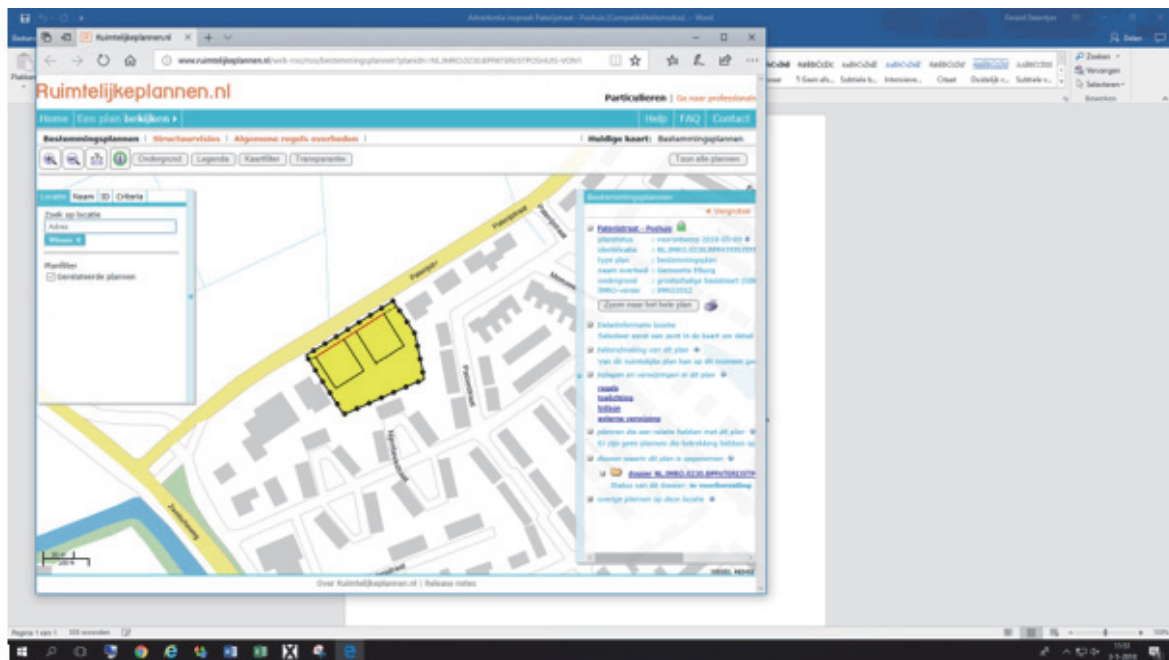
1. Inspraakreactie van SRK rechtsbijstand te 's Gravenhage, namens de bewoners van het pand Paterijstraat 5 te Elburg.

"Met het raadplegen van de link, heb ik geen planverbeelding kunnen vinden. Ik verzoek u om mij alsnog een scan hiervan per mail toe te sturen."

Reactie:

De verbeelding van beide locaties (pdf-analoog) is toegezonden aan inspreker.

Het plan is overigens digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl ('printscreen' is bijgevoegd).



Inspraak.

"Cliënten kunnen zich niet met het voorontwerpplan verenigen. Voorheen waren de gronden aangrenzend aan de woning van cliënten op deze wijze geen woningen toegelaten. Er was geen woonbestemming aan de gronden toegekend. De voorgenomen situatie roept complexen van tien woningen per complex in het leven. Gelet op het aantal bewoners dat zich ter plaatse zal vestigen, zal de verkeersdrukke toenemen.

Tussen het in/uitrit die mede met het project en in het plangebied wordt gerealiseerd en de woning van cliënten zit slechts een afstand van tien meter. Daardoor zullen zij hierop uitkijken, en zicht hebben op de verkeersdrukke. Tevens zullen zij geluidsoverlast ervaren van het toegenomen verkeer. Hoewel het parkeren achter de complexen plaatsvindt, vrezen cliënten toch dat zijn overlast zullen ervaren van het verkeer dat over de in/uitrit van en naar het parkeerterrein zal bewegen.

Per appartement zijn er volgens cliënte 2.1 parkeerplaats toegelaten, hetgeen ertoe leidt dat er minstens 42 parkeerplaatsen zijn toegelaten op het genoemde terrein. Daardoor is er redelijk was verkeer te verwachten langs de woning van cliënten en lijkt hun vrees niet onterecht. Zij vinden niet terug in het plan hoe rekening is gehouden met hun belangen bij een dergelijk korte afstand. Ook geeft het plan geen blijk van alternatieven voor de genoemde in/uitrit, alternatieven die minder belastend zijn voor cliënten verdienen de voorkeur.

Op 13 februari heeft uw gemeente samen met de projectontwikkelaar de plannen gepresenteerd in het cultuurhuis 't Huiken. Cliënten hebben toen gesproken met de wethouder die verantwoordelijk is voor de portefeuille ruimtelijke ordening. Hij heeft haar het advies gegeven om er met de projectontwikkelaar uit te komen en gesteld dat er nog veel mogelijk zou zijn, aldus cliënte.

Op 6 maart hebben cliënten overleg gehad met de projectontwikkelaar. Zij hebben toen het verzoek geuit om de in/uitrit tussen de appartementen te realiseren, waarmee geluidhinder kan worden tegen gegaan. Tussen de complexen is er minstens zeven meter aan ruimte. Derhalve zou een in/uitrit ter plaatse van de tussenruimte mogelijk zijn, aldus cliënten. Nu heeft de projectontwikkelaar te kennen gegeven niet in het voorstel van cliënten mee te willen gaan. Dit betreurt cliënten en zij zijn voornemens om een zienswijze in te dienen en mogelijk in beroep te gaan tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indien het plan als zodanig wordt doorgezet.

Gelet op het bovenstaande menen cliënten dat hun belangen onvoldoende zijn meegenomen in het plan in de huidige vorm. Door middel van het indienen van deze inspraaknotitie spreken zij de hoop uit dat opnieuw met hen in gesprek zal worden gegaan over de alternatieven, zodat een andere gekozen alternatief bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd."

Reactie gemeente.

Overeenkomstig het verzoek van insprekers heeft op 11 juni 2018 een overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder ro. Onder meer is door insprekers nog weer gewezen op de inrichting van het terrein, dat met name versteend zal worden en de inkijk vanuit het complex in de tuin van bewoners. Graag zag men de in/uitrit voor het autoverkeer verlegd tussen de twee appartementengebouwen zodat ook geen autolampen in de woning schijnen. Men vindt deze gebouwen ook niet passen in het straatbeeld. De eigen woning heeft een nok van 7 meter. De bestaande bomen wil men handhaven.

Ter plaatse van de planontwikkeling was voorheen een schoolgebouw met een schoolterrein aanwezig en deze was ook als zodanig bestemd. Voor het oprichten van een kindcentrum bleek een andere locatie, i.c. de Rehobothlocatie aan de Arent toe Boecoplaan, beter geschikt. In overleg met de ontwikkelaar (eigenaar van de Rehobothlocatie) zijn de gronden destijds geruild. Bij die ruil is overeengekomen dat aan de Paterijstraat 20 appartementen in twee gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Met deze planherziening wordt daar invulling aan gegeven. Het kindcentrum is inmiddels op de Rehobothlocatie gebouwd.

Met betrekking tot het verkeerslawaaï van de auto's van bewoners en bezoekers kan het volgende worden opgemerkt. Gemiddeld wordt volgens de CROW-richtlijn bij een appartement met dure huur 6,3 autobewegingen aangehouden per dag per huishouden. Voor 20 huishouden betekent dat gemiddeld: $20 \times 6,3 = 126$ verkeersbewegingen per dag. Initiatiefnemer wil ter plaatse van de geplande in/uitrit ten behoeve van de parkeerlocatie en verderop op het terrein een geluidwerend/-absorberend scherm aanleggen (bijv. Kokowall) en een tweetal verkeersdrempels om de snelheid en daarmee het geluid van het autoverkeer te dempen. Tevens wil men geluidsarme bestrating toepassen.

Een dergelijk scherm, dat vanaf de voorgevel van de hoofdgebouwen tot 2 meter hoog mag zijn, zal ook het zicht vanuit het appartementencomplex verminderen. Een dergelijk scherm mag vóór de voorgevel maximaal 1 meter hoog zijn.

Figuur 2.5. uit de toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat de in/uitrit ter hoogte van de entree direct aan sluit op de erfgrens van het perceel Paterijstraat 5. Ter hoogte van in ieder geval bedoeld perceel zal de in/uitrit in zijn geheel in westelijke richting opschuiven. Hierdoor ontstaat tussen de erfgrens van het perceel Paterijstraat 5 en de in/uitrit extra afstand en ook ruimte dat met groen kan worden ingevuld.

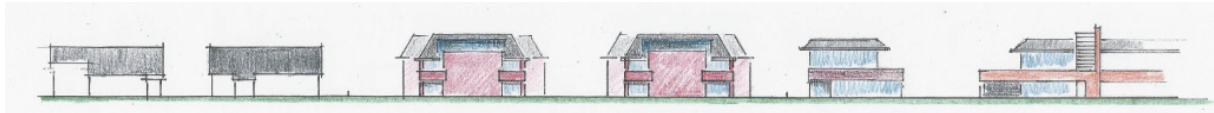
Door initiatiefnemer wordt overwogen om waar het kan - en in overleg en in samenspraak met aanwonenden - leilinden langs de erfgrens te plaatsen ten gunste van de privacy.

In de bouwplan zal het aantal raamopeningen in de zijgevels van het gebouw worden beperkt en worden er privacyschermen geplaatst.

De afstand van het bouwvlak voor het appartementencomplex ten opzichte van de erfgrens, bedraagt 10 meter. Ten opzichte van de woning Paterijstraat 5 en het appartementengebouw is dat 15 meter. Het is niet wenselijk om de ontsluiting voor het autoverkeer (of alleen de inrit) tussen de twee appartementengebouwen te realiseren. Door een dergelijke invulling worden de twee gebouwen op het terrein als het ware van elkaar gescheiden met infrastructuur, waardoor ook de gemeenschappelijke tuin, gelegen tussen de gebouwen, verloren raakt. Figuur 2.5. laat een invulling van het terrein zien waarbij in het centrale deel van het gebied veel groen is opgenomen. Een dergelijke en aaneengesloten

groenstructuur is van belang voor de beleving van de directe omgeving van het gebouw, zowel vanuit het gebouw zelf als vanuit de omgeving.

Op het terrein achter de appartementen worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de voorzijde 8, zodat voldaan zal worden aan de parkeeropgave. De bestaande leilinden aan de westzijde blijven staan. De appartementengebouwen sluiten wat betreft grootte en hoogte aan op de bestaande gebouwen ten westen van het projectgebied. Voor de appartementen is een goothoogte opgenomen van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Als zodanig en ten opzichte van de omgeving is dat niet echt hoog. Met deze hoogtematen kan een passende overgang worden gerealiseerd naar de bestaande gebouwde omgeving. Verwezen wordt naar de bijgevoegde schets hierover.



Conclusie:

Ter hoogte van in ieder geval het pand Paterijstraat 5 wordt de in/uitrit in westelijke richting opgeschoven. Er worden diverse geluidwerende voorzieningen voorgesteld waardoor eventuele overlast van geluid wordt gereduceerd. Leilinden kunnen de privacy verbeteren. Daarnaast worden bouwkundige aanpassingen doorgevoerd waardoor het uitzicht op de belendende percelen wordt beperkt.

2. Inspraakreactie van bewoner Eperweg 44-1 op 't Harde.

"In de notitie 'Ladder duurzame verstedelijking' wordt op pagina 1 gesteld dat "Bij de realisatie van dit initiatief wordt voldaan aan de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer om 20 woningen te realiseren". Dat is geen juiste voorstelling van zaken. In de aangehaalde overeenkomst is afgesproken (zie sub 13 van deze overeenkomst) dat op de locatie Paterijstraat 2 appartementengebouwen opgericht worden met maximaal 20 koopwoningen in de categorie middelduur (tot 250.000,-) en maximaal 4 woningen die in de categorie duur mogen vallen.

Conclusie 1. De stelling dat met de voorgestelde bestemming wordt voldaan aan de overeenkomst is niet juist.

Besluit B&W d.d. 3 november 2016.

Waarom is de bestemming van middel dure koop gewijzigd naar geliberaliseerde huur? In de notitie Ladder duurzame verstedelijking wordt een heel theoretisch verhaal gehouden waarom de bouw van 20 vrije sector huurappartementen nodig of verantwoord zou zijn.

In de rapportage B&W besluit d.d. 3 november 2016, wordt echter gesteld dat "van de Poll Vastgoed b.v. voornemens is om ter plaatse vrije sectorhuurwoningen te realiseren in plaats van koopwoningen, zoals opgenomen in de 2^e wijzigingsovereenkomst. Tegen een dergelijke aanpassing bestaat vanuit de gemeente in principe geen bezwaar". In de B&W rapportage wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom op basis van volkshuisvestelijke overwegingen een dergelijk aanpassing noodzakelijk is.

Conclusie 2.

De wijziging van de bestemming van de te bouwen woningen op deze locatie van middel dure koop naar vrijesector huur is gedaan op basis van de wens van de ontwikkelaar (lees particuliere beleggingsinvestering) in plaats van op grond van Volkshuisvestelijke overwegingen.

Afweging tussen bouw categorieën.

Dat de locatie Paterijstraat bijzonder geschikt is voor de huisvesting van ouderen in de 2 te realiseren appartementengebouwen is een juiste aanname. Helaas wordt in het geheel niet onderbouwd waarom afgestemd op de lokale Elburgse situatie wordt gekozen voor het segment geliberaliseerde huur. Indien toch voor huur wordt gekozen zou het juist zijn te kiezen voor huur in het middel dure huursegment (€ 700 tot € 900). Immers slechts weinig senioren kunnen zich huurprijzen boven de € 1.000 veroorloven.

Veel logischer zou zijn te kiezen voor de bouw van middel dure koopappartementen, zoals oorspronkelijk ook in de overeenkomst is vastgelegd. Het bestand van koopwoningen nabij de kern Elburg is in tegenstelling tot de ons omringende gemeenten als Heerde, Epe en Nunspeet, erg beperkt. De bestaande appartementen in dit segment beperkt zich slechts tot 3 locaties nl. De Iepelaar, De Reiger

en de Baron van Lynden, totaal slechts 39 koopappartementen. Deze komen helaas, vanwege het geringe aantal sporadisch in de verkoop. De behoefte aan nieuw aanbod van (middel dure) koopappartementen is vele malen groter dan aan vrijesector huurappartementen. "

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in de overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar ter plaatse van de Paterijstraat 20 woningen kan bouwen. Eenzelfde aantal woningen (op 1 na: 19 van de 30) komt vrij op de locatie Poshuis op 't Harde omdat op die locatie slechts nog één complex wordt gerealiseerd voor 11 woningen. De 19 woningen die vrij komen bij de Poshuislocatie (+1) worden in plaats van op 't Harde op de locatie Paterijstraat gebouwd. Als gevolg daarvan wordt daarmee voldaan aan de bouwafpraak v.w.b. het aantal te bouwen woningen op de locatie Paterijstraat. Gedoeld wordt op het totale aantal te bouwen woningen in relatie tot de overeenkomst. Voldaan wordt daarom aan dat betreffende aspect van de overeenkomst.

Het wijzigen van het woningbouwprogramma van middel dure koopappartementen naar vrije sector huurappartementen is naast overwegingen van de ontwikkelaar ook gedaan op grond van volkshuisvestelijke overwegingen. In de gemeente is de komende decennia veel vraag naar seniorenhuisvesting, met name appartementen nabij de voorzieningen. De stelling dat de behoefte aan nieuw aanbod van (middel dure) koopappartementen vele malen groter is dan aan vrijesector huurappartementen delen wij daarbij niet. Er is zowel een grote vraag naar koop- als huurappartementen nabij de voorzieningen.

De locaties die geschikt zijn voor de realisatie van seniorenhuisvesting zijn schaars. Om in te spelen op alle woonbehoeften van senioren (zowel koop als huur) zetten we in op een divers woningbouwprogramma voor senioren op de verschillende locaties die zich hiervoor lenen.

Op een locatie aan de Nunspeterweg in Elburg werkt een andere ontwikkelaar momenteel al aan de ontwikkeling van 24 koopappartementen. Het realiseren van vrije sector huurappartementen op de locatie aan de Paterijstraat in Elburg kan daardoor volkshuisvestelijk als zeer wenselijk worden aangemerkt. Beide woningbouwprogramma's zijn complementair aan elkaar (koop vs. huur).

U geeft aan dat indien toch voor huur gekozen wordt, het juister zou zijn te kiezen voor huur in het middel dure huursegment (€ 700 tot € 900). Immers slechts weinig senioren kunnen zich huurprijzen boven de € 1.000 veroorloven.

Dat er ook behoefte is aan middel dure vrije sector huurappartementen met een huurprijs tussen € 700,- en € 900,- onderschrijven wij. Maar er is net zo goed vraag naar duurdere vrije sector huurappartementen. Het aantal inschrijvingen van belangstellenden dat Van der Poll Vastgoed reeds heeft ontvangen voor de appartementen aan de Paterijstraat onderschrijft dit.

Van der Poll Vastgoed heeft aangegeven op de locatie aan de Paterijstraat middelgrote appartementen met een indicatieve huurprijs vanaf € 900,- te realiseren. Op 23 mei 2018 heeft Van der Poll Vastgoed een druk bezochte informatieavond voor de 20 appartementen aan de Paterijstraat in Elburg gehouden. Op dit moment hebben zich inmiddels meer dan 100 belangstellenden ingeschreven voor dit project. De belangstelling voor deze huurappartementen komt voornamelijk van senioren (>65 jaar), men wil de eigen koopwoning verkopen en een kleinere woning huren. Ook wil men dichterbij de voorzieningen (winkels, gezondheidscentrum en dagelijks boodschappen) wonen. Aan al deze voorwaarden wordt met het plan aan de Paterijstraat voldaan.

In Elburg is dus zowel behoefte aan vrije sector huurappartementen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€710,-) en € 900,- als vrije sector huurappartementen met een hogere huurprijs. Op de verschillende schaarse locaties die zich lenen voor seniorenappartementen zet de gemeente in op samenwerking met verschillende ontwikkelaars en op een divers programma dat tegemoet komt aan alle woonwensen van senioren. Zo maakt de gemeente met Van der Poll Vastgoed ook afspraken over de realisatie van vrije sector huurappartementen in het middel dure segment (tussen liberalisatiegrens en € 900,-) op een locatie elders in de gemeente (3^e fase Centrumplan 't Harde).

Conclusie:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal het bovenstaande op een duidelijke wijze worden aangegeven.

3. Inspraakreactie van bewoner Passestraat 43 te Elburg.

"Via deze brief wil ik u mede delen dat in het niet eens ben met het voorontwerp van de invulling van het voormalig terrein van de Van Kinsbergenschool aan de Paterijstraat te Elburg. Dat er iets gebouwd wordt is normaal zo is het ook niet wat.

Waarom moet het zo hoog? Dat is geen mooi gezicht ten opzichte van de andere woningen.

In ben op 23 februari op de informatiebijeenkomst geweest, diverse vragen gesteld. Duidelijkheid heb ik daar niet gekregen. Tekeningen die getoond werden waren niet duidelijk, binnenkant appartementen wel maar van buitenkant was het niks.

Op de vraag hoe hoog wordt het krijg je geen antwoord. Staat ook nergens vermeldt.

Ik zie de volgende problemen ontstaan als dit zo wordt gebouwd:

Het uitzicht/privacy.

De inkijk door de hoogte

In het voorjaar en najaar veel minder zon.

De overlast van auto's.

Overlast van verlichting. Ik hoop dat u het ontwerp kan wijzigen."

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de bouwhoogte van het appartementencomplex maximaal 11 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 7 meter. Deze bouwhoogte is vergelijkbaar met de bouwhoogtes van de woningen aan de Passestraat. Die woningen hebben een toelaatbare bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 7 meter.

Ter plaatse van de erfafscheiding kan een schutting worden opgericht van maximaal 2 meter hoogte. In de bouwkundige planuitwerking zal het aantal raamopeningen in de zijgevels worden beperkt en worden er privacyschermen geplaatst. Tevens wordt overwogen om – in overleg met aanwonenden – leilinden te plaatsen. Op die wijze kan inkijk zo veel als mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Initiatiefnemer wil ter plaatse van de entree van de parkeerlocatie en verderop een geluidwerend/-absorberend scherm aanleggen (bijv. Kokowall) en een tweetal verkeersdrempels in de in-/uitrit om de snelheid en daarmee het geluid van het autoverkeer te dempen. Tevens wil men geluidsarme bestrating gebruiken.

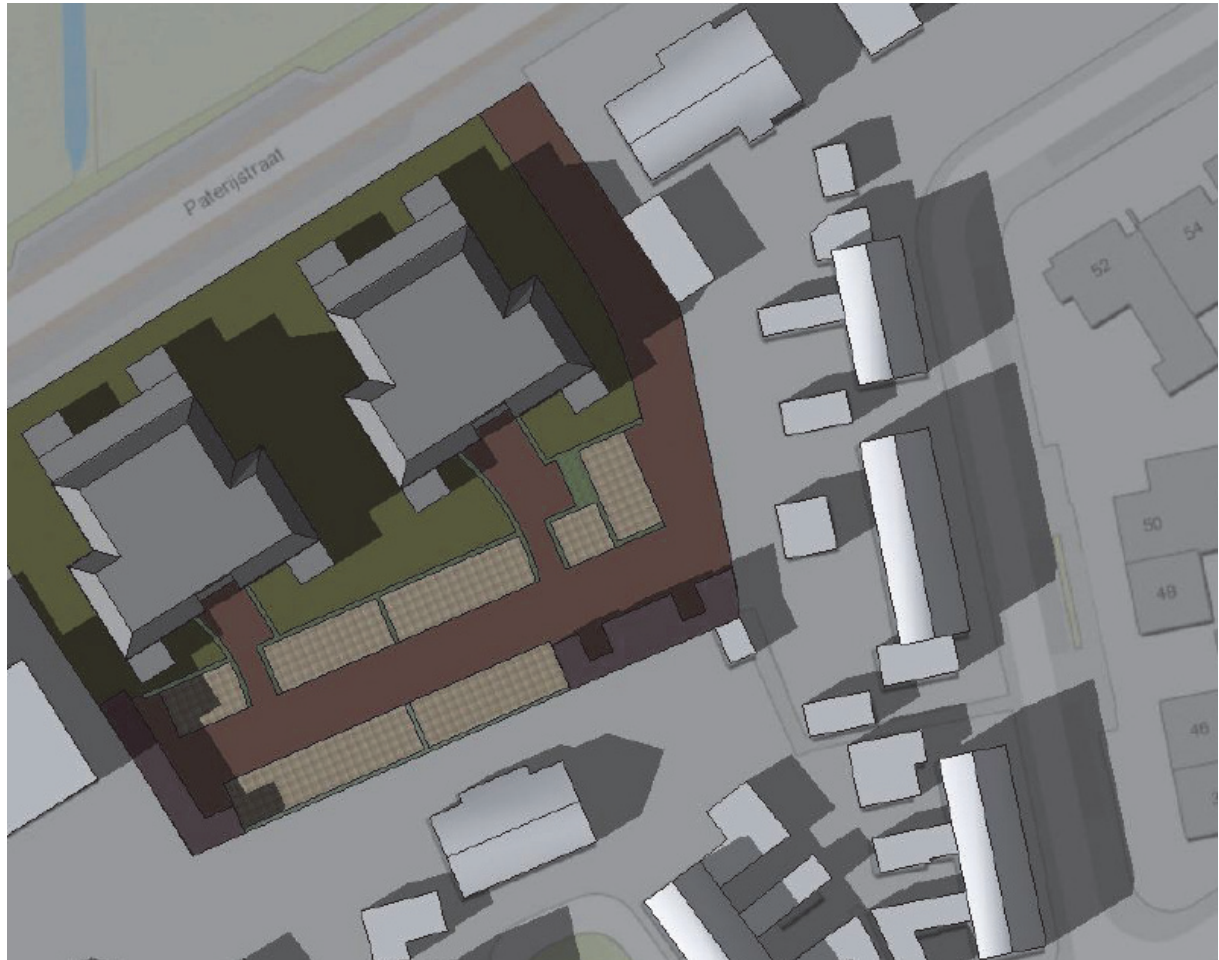
De voorzijde (Paterijstraat) en de achterzijde van het gebouw hebben de grootste ramen. Zoals het gebouw er uit ziet zal aan die zijde van de gebouwen ook de meeste licht voor komen. Gebruik van licht kan niet worden voorkomen en is inherent aan het gebruik van het gebouw als appartementencomplex. Door initiatiefnemer is een bezonningsstudie gemaakt. Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1.

Conclusie:

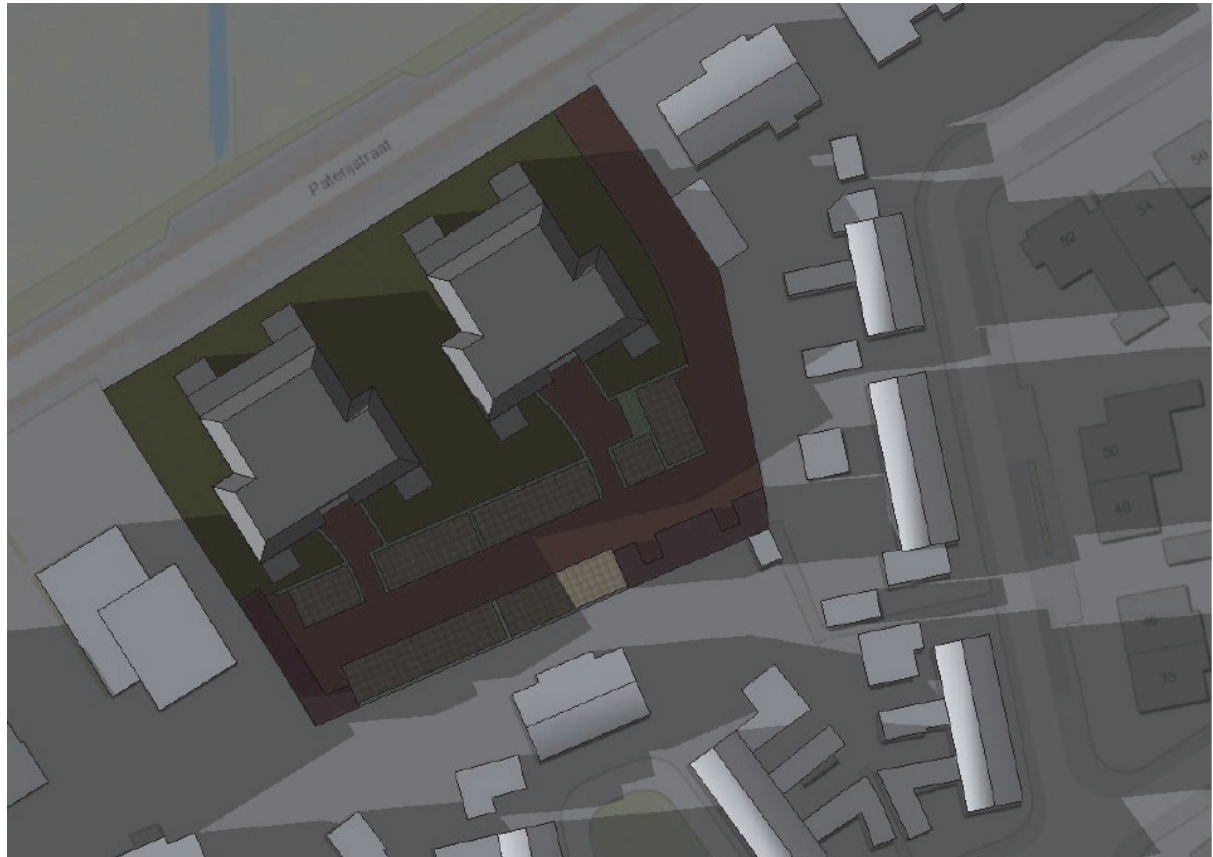
De bezonningsstudie zal worden opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er worden diverse geluidwerende voorzieningen voorgesteld waardoor eventuele overlast van geluid wordt gereduceerd. Leilinden kunnen de privacy verbeteren. Daarnaast worden bouwkundige aanpassingen doorgevoerd waardoor het uitzicht op de belendende percelen wordt beperkt.

Onderstaande bezonningsstudies hebben betrekking op de navolgende data en tijdstippen:

1 april 16.00 uur.



1 april 18.00 uur



1 juli 16.00 uur



1 juli 18.00 uur

