



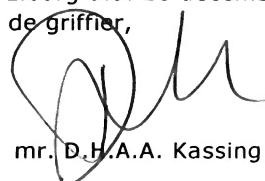
ZIENSWIJZENNOTA EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN ELBURG –
VOSSENAKKER ZUID 2

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d. 18 december 2023
de voorzitter,



ir. J.N. Rozendaal

de griffier,



mr. D.H.A.A. Kassing

1. Inleiding

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor de afronding van de wijk Vossenakker Zuid in Elburg hebben, gezamenlijk met de ontwerpraadsbesluiten, met ingang van 26 mei 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen en beantwoording

In totaal is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk en hierop wordt in hoofdstuk 2 van deze nota een reactie gegeven.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Wel bevat de zienswijze een aantal punten die in het vervolgtraject van de kavelverkoop meegenomen worden door de gemeente. Deze punten vallen echter buiten de scope waarin een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorziet.

De stukken zijn tevens voorgelegd aan het waterschap Vallei & Veluwe, de provincie Gelderland en de VNOG/Brandweer. Deze vooroverleginstanties hebben geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanpassingen

Op 6 november 2023 is een nieuwe Aerius-calculator voor de berekening van de stikstofdepositie beschikbaar gekomen. Het aspect 'stikstof' is op basis van deze nieuwste calculator opnieuw berekend en de uitkomsten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Tevens heeft de omgevingsdienst deze nieuwste berekening gecontroleerd.

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

2. Zienswijzen en beantwoording

Er is één zienswijze binnengekomen. De volledige zienswijze is geanonimiseerd en als bijlage toegevoegd.

Zienswijze 1 - Ingekomen op 4 juli 2023

Betreft: Zienswijze, nieuwbouw 3 woningen Vossenakker Zuid

Indiener geeft aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de bouw en bewoning van de drie te bouwen woningen in Vossenakker Zuid, mits er van te voren goede afspraken gemaakt worden over de bouwwerkzaamheden en de latere bewoning.

De afspraken betreffen:

- *Dat er tijdens de bouw maatregelen genomen worden zodat er geen schade ontstaat aan het monumentale boerenhuis en de beplanting en indien er toch schade/overlast ontstaat, dit op een bevredigende wijze wordt opgelost;*
- *Beschermde maatregelen worden genomen voor de tuin in de huidige vorm:*
 - o *Maatregelen ter voorkoming van hinder of anderszins nadelige gevolgen als gevolg van eventuele ophoging of verlaging van de bouwpercelen;*
 - o *In de kavelpaspoorten opnemen dat toekomstige kavelbewoners zich realiseren en accepteren dat er met de aankoop van het kavel overhangende takken, vallend blad en gevolgen voor zonlicht zullen zijn en er geen rechten ontstaat voor het snoeien of vellen van aanwezig groen.*

Reactie gemeente:

De bescherming van omliggende bebouwing en beplanting tijdens de bouwwerkzaamheden en het oplossen van eventuele schade/overlast en geschillen maken onderdeel uit van de overeenkomst die de toekomstige kopers van de kavels sluiten met de aannemers. De aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade die ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan.

De gemeente heeft de bouwpercelen al bouwrijp gemaakt en zal voor verkoop geen ophoging of verlaging van de percelen uitvoeren. Als extra beschermende maatregel ter voorkoming van hinder of anderszins nadelige gevolgen als gevolg van ophoging of verlaging van de bouwpercelen neemt de gemeente in de koopovereenkomst van de bouwpercelen op dat de toekomstige kopers de waterberging op eigen perceel moeten realiseren.

Daarnaast neemt de gemeente in de kavelpaspoorten de huidige bomen in de omgeving op, zodat toekomstige kopers op de hoogte zijn van de huidige beplanting in de omgeving. Dit betreft ook de bomen waar indiener op doelt. Deze bomen staan echter niet op de Groene Kaart van de gemeente, waardoor eigenaar geen kaponthefving nodig heeft voor het eventueel kappen van de bomen. Maar indiener van de zienswijze is zelf eigenaar van de bomen.

Het accepteren van overhangende takken, vallend blad, gevolgen voor zonlicht en het ontzeggen van het recht op het snoeien of vellen van aanwezig groen kan de gemeente niet afdwingen. Hierop is het zogenaamde burennrecht conform artikel 5.44 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Deze zaken vallen buiten de scope van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. Wel worden de aangedragen onderwerpen in de zienswijze meegenomen in de kavelpaspoorten en koopovereenkomst. Deze punten vallen echter buiten de scope waarin een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorziet.

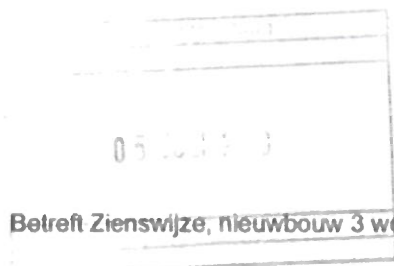
3. Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing 1: Stikstof

Als gevolg van de nieuwste Aeries-calculator die op 6 november 2023 beschikbaar is gekomen, is het aspect 'stikstofdepositie' opnieuw berekend. De nieuwste berekening leidt niet tot een andere uitkomst, maar de berekening in Bijlage 9 van de Toelichting op het bestemmingsplan is gewijzigd.

Tevens is in paragraaf 4.6.4 van de Toelichting op het bestemmingsplan de datum van de gehanteerde Aeries-calculator gewijzigd van 26 januari 2023 in 6 november 2023.

BIJLAGE: ZIENSWIJZE 1



Betreft Zienswijze, nieuwbouw 3 woningen Vossenakker Zuid

Elburg, 2 juli 2023

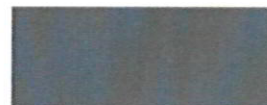
04 JULI 2023



**Gemeente
Elburg**

Geachte mevrouw, meneer,

Ontvangen door



Met betrekking tot de nieuwbouwplannen van de 3 te bouwen woningen in plan Vossenakker Zuid, hebben we in principe geen bezwaar tegen de bouw en bewoning ervan mits er van tevoren goede afspraken worden gemaakt over de bouwwerkzaamheden en de latere bewoning ervan.

Deze afspraken betreffen;

- tijdens de bouw, er maatregelen worden genomen zodat er ;
 - geen schade ontstaat aan ons monumentale boerenhuis (1859)
 - geen schade ontstaat aan de beplanting (bomen, haag ed.)

Indien er toch schade en/of overlast situaties ontstaan, deze op bevredigende wijze worden opgelost.

Deze afspraken betreffen beschermende maatregelen van onze tuin in huidige vorm.

- indien er sprake is van ophoging of verlagen van de bouwpercelen, dat er maatregelen worden getroffen zodat wij daar geen hinder of anderszins nadelige gevolgen van zullen ondervinden.
- In de huidige vorm, staan er een aantal grotere bomen (ruim ouder dan 30 jaar aan de rand van het (nu nog) weiland, dicht tegen de erfgrens aan. We willen dat in een kavelpaspoort wordt opgenomen dat toekomstige kavelbewoners zich realiseren en accepteren, dat met de aankoop van het kavel, er overhangende takken , vallend blad, gevolgen voor zonlicht zullen zijn, en er geen rechten op snoei of vellen van huidig aanwezig groen ontstaat.

met vriendelijke groet,

